TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE ALMEDINILLA (CÓRDOBA) POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DE SU PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE, PARA CLASIFICACIÓN DE NUEVA ZONA INDUSTRIAL.

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE ALMEDINILLA (CÓRDOBA) POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DE SU PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE, PARA CLASIFICACIÓN DE NUEVA ZONA INDUSTRIAL.

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO Nº I.- MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS.
DOCUMENTO Nº II.- PLANOS.
DOCUMENTO Nº III.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

DOCUMENTO Nº I.- MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- OBJETO Y CONTENIDO.
1.1.1.- Objeto: formulación de la Modificación Puntual del PGOU.
1.1.2.- Contenido: descripción del contenido documental.
1.1.3.- Demanda de suelo industrial.
1.1.4.- Delimitación del área de reparto.
1.1.5.- Ámbito de actuación.

1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.
1.2.1- Antecedentes de planeamiento.
1.2.2.- Planeamiento vigente.
1.2.3.- Determinaciones del planeamiento en el ámbito de la actuación.

1.3.- CARACTERÍSTICAS E INFORMACION URBANÍSTICA DEL AMBITO DE ACTUACIÓN.
1.3.1.- Encuadre geográfico.
1.3.2.- Clasificación urbanística.
1.3.3.- Superficie y estructura de la propiedad del suelo.
1.3.4.- Geología.
1.3.5.- Geotecnia.
1.3.6.- Sismicidad.
1.3.7.- Usos del suelo.
1.3.8.- Edificaciones e infraestructuras existentes.
1.3.9.- Elementos arqueológicos existentes.
1.3.10.- Situación de la red viaria y comunicaciones.

1.4.- AFECCIONES DE LA LEGISLACION SECTORIAL SOBRE EL TERRITORIO OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.
1.4.1.- Afecciones medioambientales.
1.4.2.- Afecciones de la legislación sobre el patrimonio histórico español.
1.4.3.- Afecciones de la legislación sectorial de carreteras.
1.4.4.- Afecciones de la legislación sobre vías pecuarias.
1.4.5.- Afecciones de la legislación de aguas.
1.4.6.- Afecciones de la legislación de transporte y distribución de energía eléctrica.
1.4.7.- Afecciones de la legislación general de telecomunicaciones.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
2.1.1.- Procedencia.
2.1.2.- Conveniencia y oportunidad.

2.2.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.
2.2.1.- Descripción y justificación de la propuesta urbanística.
2.2.2.- Objetivos de la actuación.
2.2.3.- Delimitación del sector.
2.2.4.- Determinaciones generales a tener en cuenta por los instrumentos de desarrollo urbanístico del Sector.
2.2.5.- Clasificación de suelo.
2.2.6.- Calificación de suelo.
2.2.7.- Limitaciones de superficies edificables.
2.2.8.- Cesiones y reservas de suelo. Justificación.
2.2.8.1.- Sistema de espacios libres de uso público.
2.2.8.2.- Equipamiento deportivo.
2.2.8.3.- Equipamiento social.
2.2.8.4.- Equipamiento comercial.
2.2.8.5.- Aparcamientos.
2.2.8.6.- Red de itinerarios peatonales.
2.2.8.7.- Red de comunicaciones.
2.2.9.- Infraestructuras.
2.2.9.1.- Accesos.
2.2.9.2.- Red de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes contra incendios..
2.2.9.3.- Red de alcantarillado.
2.2.9.4.- Re eléctrica en media tensión.
2.2.9.5.- Centros de transformación.
2.2.9.6.- Red eléctrica en baja tensión.
2.2.9.7.- Red de alumbrado público.
2.2.9.8.- Red de telefonía.
2.2.10.- Planeamiento de desarrollo previsto.
2.2.11.- Sistemas de gestión. Elección y justificación.
2.2.12.- Datos aprovechamiento del sector.
2.2.13.- Relación de propietarios.
2.2.14.- Cuadro resumen de las determinaciones urbanísticas.

2.3.- ALCANCE.
2.3.1.- Vigencia documental y de contenidos de instrumento modificado.

3. NORMAS URBANÍSTICAS – ORDENANZAS REGULADORAS.

TÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL.

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.
Artículo 1.1.- Definición y delimitación.

CAPÍTULO 2.- GESTIÓN DEL SUELO.
Artículo 1.2.- Desarrollo del Sector.
Artículo 1.3.- Plan de etapas.
Artículo 1.4.- Alcance de las determinaciones particulares.
Artículo 1.5.- Obligaciones y cargas de los propietarios.
Artículo 1.6.- Reparto de cargas y beneficios.
Artículo 1.7.- Ejecución de las obras de urbanización.

TÍTULO II.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1.- DIPOSICIONES GENERALES.
SECCIÓN 1ª.- DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.
SECCIÓN 2ª.- DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.
Artículo 3.1.- Retranqueo.
Artículo 3.2.- Tipologías edificatorias.
SECCIÓN 3ª.- DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.
Artículo 3.3.- Superficie ocupable.
Artículo 3.4.- Ocupación o superficie ocupada.
SECCIÓN 4ª.- DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS

TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.
Artículo 5.1.- División del sector.
CAPÍTULO 2.- ORDENANZA Nº 1. INDUSTRIA.
Artículo 5.2.- Ámbito y tipología.
SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO.
Artículo 5.3.- Uso característico.
Artículo 5.4.- Usos complementarios, compatibles y alternativos.
SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
Artículo 5.5.- Condiciones de la parcela.
Artículo 5.6.- Posición del edificio respecto a la alineación exterior.
Artículo 5.7.- Separación a linderos.
Artículo 5.8.- Línea de edificación paralela a la CP-195.
Artículo 5.9.- Ocupación de la parcela.
Artículo 5.10.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
Artículo 5.11.- Altura de la edificación.
Artículo 5.12.- Condiciones de imagen urbana.
Artículo 5.13.- Normas particulares uso vivienda incluido en el polígono industrial.
Artículo 5.14.- Dotación de aparcamientos.

CAPÍTULO 3.- ORDENANZA Nº 2. SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL.
Artículo 5.15.- Ámbito y características.
SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO.
Artículo 5.16.- Uso característico.
Artículo 5.17.- Usos compatibles.
SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
Artículo 5.18.- Posición de la edificación.
Artículo 5.19.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
Artículo 5.20.- Altura de la edificación.

4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

4.1.- OBJETIVO Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

4.2.- CONSIDERACIONES GENERALES.

4.3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

5. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES Y PORMENORIZADAS.

5.1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURALES.

5.2.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS.

5.3.- FICHA PLANEAMIENTO.

6. TRAMITACIÓN.

7. ANEXOS.

DOCUMENTO Nº II.- PLANOS.

1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANO 01. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
PLANO 02. TOPOGRÁFICO, CATASTRAL, EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES.

2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

PLANOS ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

PLANO 01. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
PLANO 02. PARCELACIÓN ORIGINAL.

PLANOS ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

PLANO 03. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO. NIFICACIÓN Y USOS.
PLANO 04. PARCELACIÓN PROPUESTA.
PLANO 05. RED VIARIA, ESTRUCTURA Y ALINEACIONES. PLANTA GENERAL DE PERFILES.
PLANO 06. PERFILES LONGITUDINALES.
PLANO 07. RED VIARIA. SECCIONES TRANSVERSALES.
PLANO 08. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
PLANO 09. RED DE SANEAMIENTO.
PLANO 10. RED DE TELEFONÍA.
PLANO 11. RED DE MEDIA TENSIÓN.
PLANO 12. RED DE BAJA TENSIÓN.
PLANO 13. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
PLANO 14 PLAN DE ETAPAS.

DOCUMENTO Nº III.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

DOCUMENTO Nº I.- MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- OBJETO Y CONTENIDO.

1.1.1.- OBJETO: FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

El art. 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre de 2002 (LOUA) atribuye al municipio la competencia para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento de ámbito municipal, recogiéndose en su art. 32 el procedimiento a seguir para la tramitación de los mismos.

La regulación de esta modificación se encuentra recogida en el art. 36.de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 11 de diciembre de 2.002 y en los art. 154.4 y 161.1 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El objeto del presente documento de modificación es:

1.- Cambiar la clasificación de un *suelo no urbanizable de carácter natural o rural*, definido en el plano de ordenación estructural 01 SUELO NO URBANIZABLE y en el título X de las Normas Urbanísticas, NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE, junto a la ampliación del Polígono Industrial "Los Bermejales", la Unidad de Ejecución UE-11 y la carretera CP-195; a SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO DE USO INDUSTRIAL.

El promotor de la presente Modificación Puntual es la sociedad Construcciones Industriales José Toro, S.L. a iniciativa privada.

La redacción del presente instrumento de planeamiento ha sido encargada a la empresa ALMAZÁN Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S. L.; CIF nº B-23285125 con domicilio en c/ General Lastres, 11-1º b, de Alcalá la Real (Jaén).

1.1.2.- CONTENIDO: DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DOCUMENTAL.

La Modificación que nos ocupa tiene el siguiente contenido documental, según lo prescrito en el art. 19 de la L.O.U.A:

a. Memoria informativa.
b. Memoria justificativa.
c. Normativa urbanística-Ordenanzas Reguladoras.
d. Estudio Económico-Financiero.
e. Determinaciones Estructurales y Pormenorizadas.
f. Planos.
g. Estudio de Impacto Ambiental.

1.1.3.- DEMANDA DE SUELO INDUSTRIAL.

La carencia de suelo industrial en el municipio de ALMEDINILLA es una realidad que sólo puede paliarse con iniciativas públicas/privadas que pongan en el mercado este tipo de suelo para paliar una demanda constatada, generadora de inversiones y creadora de puestos de trabajo; como se puede comprobar con el agotamiento del suelo industrial puesto en el mercado en el desarrollo de las NN.SS. con el Polígono Industrial "Los Bermejales" y en la posterior modificación puntual de las NN. SS. para ampliación del Polígono Industrial con "Los Bermejales II".

1.1.4.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO.

Para la delimitación del área de reparto de suelo urbanizable de uso industrial se tienen en cuenta los criterios contenidos en la publicación *"Establecimiento de criterios ambientales para la UBICACIÓN, DISEÑO, CONSTRUCCION Y FUNCIONAMIENTO DE LOS POLIGONOS INDUSTRIALES"* de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y que se pueden resumir en:

- Clasificación urbanística de los terrenos.
- Situación y proximidad al núcleo urbano de ALMEDINILLA.
- Proximidad a redes de infraestructura viaria (estatales y autonómicas).
- Proximidad a los sistemas generales de infraestructura del término municipal (abastecimiento de agua, depuración, red de energía eléctrica en media tensión, gas, etc.).
- Geología y geotecnia del área.
- Planimetría y orografía del área.
- Superficie del área y posibilidad de ampliación de la misma.
- Usos e infraestructuras existentes en el área.
- Estructura de la propiedad del suelo.

Se define el **área de reparto** de suelo urbanizable sectorizado ordenado de uso industrial con un aprovechamiento medio de **0.745 m^2t/m^2s** y un único sector con una superficie de **41.735,75 m^2**, según se grafía en el plano de ordenación 03 "SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO".

1.1.5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación está delimitada al norte por la zona verde de la ampliación del Polígono Industrial "Los Bermejales", al sur por la carretera CP-195, al este por terrenos rústicos y al oeste por las medianerías traseras de las naves existentes en la ampliación del Polígono Industrial "Los Bermejales".

1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.2.1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almedinilla (Córdoba) fueron aprobadas definitivamente el 26 de julio de 1.995 (BOP de 30 de agosto de 1.995).

Con fecha de 21 de diciembre de 2.006 y en sesión ordinaria del Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Almedinilla se procedió a la *Aprobación Inicial del Documento de Adaptación del Planeamiento Vigente (Normas Subsidiarias de Almedinilla) a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y de su Estudio de Impacto Ambiental*.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla ha sido aprobado provisionalmente en fecha 24 de Mayo de 2.007.

1.2.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

En el momento de redactar esta Innovación, el planeamiento vigente es:

- **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almedinilla (Córdoba).**
- **Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla (Córdoba) –aprobación provisional-.**
- **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable de la Provincia de Córdoba.**
- **Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.**

1.2.3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

Los terrenos comprendidos en el ámbito de la actuación están sometidos a las determinaciones urbanísticas recogidas en la Normativa Urbanística del PGOU de Almedinilla, en su título X "Normativa específica para el Suelo No urbanizable", artículo 166 a 202 ambos inclusive.

Con carácter complementario están regulados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en suelo no urbanizable de la provincia de Córdoba, en su TÍTULO IV "Normas de Aplicación en Suelo No Urbanizable" Sección 1ª y Sección 2ª, Artículos de 40 a 56, ambos incluidos.

De todas las determinaciones que afectan a este suelo será de aplicación la más restrictiva.

1.3.- CARACTERÍSTICAS E INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

1.3.1.- ENCUADRE GEOGRÁFICO.

Los terrenos objetos de la presente modificación están situados entre las medianerías traseras de las naves existentes en la ampliación del Polígono Industrial "Los Bermejales" al sudoeste del término municipal de ALMEDINILLA, entre las carreteras autonómicas C-336 y la CP-195.

Los límites del área de reparto definida son: al Norte, y coincidiendo con la cota más baja (672 m. de altitud) el espacio verde de la ampliación del Polígono Industrial "Los Bermejales"; al Sur con el límite norte con la cota más alta (702 m. de altitud) la carretera CP-195; al Este con terrenos rústicos y al Oeste con las medianerías traseras de las naves existentes en la ampliación del Polígono Industrial "Los Bermejales".

El terreno tiene una pendiente ascendente en dirección Norte-Sur de aproximadamente de un 8 %.

(Plano de Información nº 01 "CLASIFICACIÓN DEL SUELO").

1.3.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos, como se ha indicado, actualmente están clasificados como "*suelo no urbanizable de carácter natural o rural*" (plano de ordenación estructural N.º 01 "SUELO NO URBANIZABLE"), no incluyéndose en ningún área de especial protección y no encontrándose sujetos a ningún régimen de especial protección incompatible con su desarrollo urbanístico.

1.3.3.- SUPERFICIE Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La superficie de los terrenos afectados por el expediente de modificación asciende a **41.735,75 m²**, y ocupa parte o la totalidad de las parcelas catastrales 36, 45 y 46 del polígono 18, según se refleja en el plano de información nº 02 "TOPOGRÁFICO, CATASTRAL, EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES".

PARCELA	*PROPIETARIO*	*DOMICILIO*	*REFERENCIA CATASTRAL*	*SUPERFICIE (m2)*	*%*
1	**JOSÉ MALAGÓN PAREJA**	Aldea de Fuente Grande nº 17 Almedinilla (Córdoba)	Parcela 36 14004A018000360000FI	763,70	1,83%
2	**JESÚS MANUEL MESA AGUILERA**	Paseo de las Moreras nº 39 Almedinilla (Córdoba)	Parcela 45 14004A018000450000FH	11.492,50	27,54%
3	**RAFAEL LUQUE JURADO**	Plaza San Juan Pueblo López nº 17 Fuengirola (Málaga)	Parcela 46 14004A018000460000FW	29.479,55	70,63%
	TOTAL			**41.735,75**	100,00%

1.3.4.- GEOLOGÍA.

El ámbito de la Innovación se encuentra incluido en las Cordilleras Béticas, y en concreto se encuadra en el Subbético Medio.

La litología y estratigrafía del área de estudio viene establecida en la Hoja Geológica de Alcalá la Real a escala 1:50.000 (Hoja nº 990), editada por el Instituto Geológico y Minero de España (1985).

Los terrenos correspondientes a la actuación proyectada son de edad cuaternaria y se describen a continuación desde el punto de vista litológico.

Brechas con matriz arcillosa roja y encostramientos a techo (Depósitos de piedemonte).

Se trata de una serie de afloramientos al pie de importantes relieves que representan acusados procesos de erosión. El afloramiento más extenso se encuentra al norte de la Sierra de Alfayate, presentando pequeños cortes en la carretera Almedinilla-Algarinejo. Son cantos angulosos de naturaleza jurásica, por ser esta la litología del área madre, generalmente en contacto entre sí, con matriz arcillosa roja intercalada entre ellos. En algunas ocasiones, la matriz predomina sobre los cantos. Indican un escaso transporte, encontrándose generalmente encostrados y buzando suavemente hacia la zona de menor relieve.

1.3.5.- GEOTÉCNIA.

El mapa de interpretación Geotécnica, Hoja 77 (Jaén), incluye los terrenos dentro del Área III1.

Se distribuye en forma de afloramientos aislados o de forma masiva. Su litología está formada por una mezcla de margas arcillosas, de coloraciones rojizas y verdosas, areniscas y frecuentes niveles de yesos, todo ello recubierto por una capa arcillosa procedente de la alteración de los anteriores grupos.

Su morfología es muy variable, predominando relieves llanos y alomados con pendientes topográficas inferiores al 7 por ciento en los afloramientos aislados, y las formas acusadas con elevadas pendientes en los afloramientos grandes.

La fácil erosionabilidad de sus materiales, y el hecho de que algunos de ellos (yesos) se disuelvan fácilmente por el agua, condiciona la aparición de una serie de problemas (hundimientos, deslizamientos, etc.), que confieren a esta Área un marcado carácter de desfavorabilidad.

Sus materiales se consideran impermeables, con un drenaje que oscila de nulo a deficiente; lo último por escorrentía poco activa. A esto hay que añadir el hecho de la posible existencia de yesos, con lo que el agua que discurre por ellos los disuelve, cargándose de iones sulfatos, aumentando su poder corrosivo frente a los aglomerantes hidráulicos ordinarios, de manera peligrosa.
La posible aparición de agua en profundidad es nula o muy escasa.

Sus características mecánicas son deficientes, con capacidad de carga de tipo medio que producirán asentamientos del mismo orden. Por otra parte, al existir en profundidad formaciones yesíferas de fácil disolución por el agua, puede ocasionar puntualmente la aparición de hundimientos y descensos bruscos al actuar sobre ellos cargas externas.

Hay que precisar aquí que en el ámbito de estudio no aparecen margas yesíferas, a pesar de que a la escala 1:200.000 aparezca incluido en este área geotécnica, por lo que no es previsible la aparición de problemas mecánicos y geotécnicos. En cualquier caso, previamente al desarrollo del planeamiento deberá realizarse el estudio geotécnico que permita definir con exactitud la composición y las características resistentes de estos terrenos, a fin de soportar las técnicas constructivas idóneas. El citado estudio geotécnico contemplará los correspondientes ensayos *in situ* (calicatas y ensayos estándar de penetración SPT) y de laboratorio (análisis granulométrico, límites de Atterberg, ensayo CBR, ensayos de compresión simple, ensayos proctor, etc.) y se efectuará principalmente por la superficie a ocupar por las futuras instalaciones.

1.3.6.- SISMICIDAD.

El sector está incluido en el Anejo 1 de la Norma Sismorresistente NCRS-02.

1.3.7.- USOS DEL SUELO.

Los usos del suelo se grafían en el Plano de Información nº 01 “CLASIFICACIÓN DEL SUELO” así como en el plano de ordenación nº 01 “CLASIFICACIÓN DE SUELO” extraídos del Catastro de Bienes de Naturaleza Rústica y del Mapa de Cultivos y Aprovechamientos del Ministerio de Agricultura.

Como se puede observar el único uso existente en los terrenos delimitados por el área de ordenación es el agrícola, cultivo de olivar de secano.

1.3.8.- EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Según el levantamiento topográfico realizado y reflejado en el plano de información nº 02 “TOPOGRÁFICO, CATASTRAL, EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES” se puede apreciar la existencia de alguna edificación de pequeña entidad consistente en: una caseta para aperos de una superficie aprox. de 6 m^2 construidos y un pozo dentro de la propiedad C, así como un pozo en la propiedad A.

Como infraestructuras existentes: dos líneas eléctricas de alta tensión, una con postes de altura 11.00 metros que discurre de Este a Oeste en la parte Norte de la parcela C y baja paralela al polígono existente para conectarse con el transformador existente en el borde Oeste de la parcela en cuestión, y la otra con postes de altura 9,00 metros que discurre de Sureste a Noroeste en la parcela C y que llega hasta la caseta existente en la esquina Noreste de la citada parcela.

1.3.9.- ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS EXISTENTES.

No se ha detectado ningún tipo de yacimiento ni elemento arqueológico conocido, según la información disponible, en el ámbito que ocupa el sector.

1.3.10.- SITUACIÓN DE LA RED VIARIA Y COMUNICACIONES.

Actualmente se puede acceder a los terrenos incluidos en la presente modificación por uno de los viales del polígono industrial “Los Bermejales” y por la carretera CP-195.

1.4.- AFECCIONES DE LA LEGISLACION SECTORIAL SOBRE EL TERRITORIO OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

Este apartado tiene como objetivo la identificación de aquellas disposiciones legales de carácter sectorial (estatales y autonómicas) que pudieran incidir de algún modo sobre el territorio objeto de la Modificación Puntual, así como referir las determinaciones concretas y las medidas previstas por la normativa sectorial para salvaguardar las infraestructuras, medio ambiente, o cualquier otro elemento competencia de la misma.

1.4.1.- AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES.

Las afecciones medioambientales se recogen en el Estudio de Impacto Ambiental, anexo a este documento.

1.4.2.- AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL.

En el área de reparto no se han detectado ningún tipo de yacimiento ni elemento arqueológico, no obstante en la ordenación urbanística del sector será de aplicación las siguientes disposiciones legales:

Ley del Patrimonio Histórico Español, Ley 16/1985, de 25 de Junio.
Reglamento para el desarrollo parcial de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero.
Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, Ley 1/1991, de 3 de Julio.

1.4.3.- AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS.

Se ha solicitado informe, según se acredita con copia del escrito presentado ante el Organismo de Carreteras, y que figura en el anexo del presente proyecto.

Se han tenido en cuenta las instrucciones y sugerencias del informe del Área de Infraestructuras de Áreas Municipales y Acción Territorial de la Diputación Provincial de Córdoba de 18 de Junio de 2.007.

1.4.4.- AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SOBRE VÍAS PECUARIAS.

En el área de reparto no se han detectado ninguna vía pecuaria, que discurra por el sector o los límites del sector.

1.4.5.- AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE AGUAS.

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial en materia de aguas:

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
Orden de 13 de Agosto 1999, del Ministerio de Medio Ambiente, por el que se publica las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio.
Real Decreto Ley 11/1195, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995.
Real Decreto 1138/1990, de 14 de Septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público.
Decreto 120/1191, de 11 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua de Andalucía.

En el área de ordenación no se localiza ningún cauce natural de aguas superficiales, si bien se constata la existencia de dos pozos privados un al norte de la parcela A y otro al noroeste de la parcela C.

La red general de abastecimiento de agua potable discurre paralela a la CP-195, proveniente del depósito sito en el paraje de Las Llanadas. Dicha red circula entre la vía antes citada y la parte sur del suelo en estudio, por lo que la conexión se realizará en la unión de ambos y en espacio que se prevea el uso público. Independientemente y al objeto de mallas el circuito se realizará una conexión en la parte norte de la parcela, por donde discurre otra canalización de polietileno de 110 mm.

Las condiciones para dicha red serán conforme lo establecido en el art. 90 del PGOU de Almedinilla, y según las condiciones establecidas en el apartado Anexos por la empresa suministradora.

Los vertidos de aguas residuales procedentes del área de actuación, se conectarán en la red de alcantarillado que circula por la zona verde situada junto a Ronda de Andalucía, y que une la Unidad de Ejecución 11, con la Ampliación del P.I. Los Bermejales.

Las condiciones para dicha instalación vienen reguladas en el art. 91 del PGOU de Almedinilla.

Las condiciones de acometida se acompañan en el apartado Anexos en informe facilitado por la empresa suministradora.

1.4.6.- AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN DE TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Por el área de ordenación, se encuentran los siguientes servicios o instalaciones existentes que se verán afectados por ellas:

- Centro de Transformación Intemperie existente, que actualmente suministra energía eléctrica a una caseta existente y que se alimenta mediante una línea eléctrica de media tensión procedente del cercano Cortijo la Cañada.
    - Este CT y su LAMT de alimentación, habrán de ser desmontadas.
- Línea Aérea de Media Tensión que alimenta el Centro de Transformación prefabricado situado en el lindero del Polígono Industrial existente y que suministra energía eléctrica al citado Polígono Industrial.
    - Esta LAMT, habrá de ser desmontada y se le dará suministro al citado Centro de Transformación desde la LSMT que se proyecta.

Las principales afecciones serán las derivadas de la aplicación del artículo 112 del Real Decreto 1955/2000, disponiendo en su apartado 1; que la planificación de las instalaciones de distribución de energía eléctrica deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.
Así mismo, será de aplicación lo señalado en el artículo 45.3 del mismo Real Decreto 1955/2000, prescribiendo que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 6/1998, será el promotor de la actuación urbanística quien deberá ejecutar a su costa, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las establecidas por la empresa distribuidora y aprobadas por la Administración competente, la infraestructura eléctrica necesaria, incluyendo la red exterior de alimentación y los refuerzos necesarios.

En cumplimiento de lo anteriormente expuesto y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 del Real Decreto 1955/2000, se ha solicitado de la empresa distribuidora Endesa Distribución Eléctrica, S.L., la tensión, el punto de entrega, las características del suministro y las condiciones técnicas y de seguridad de las instalaciones de infraestructura eléctrica necesarias, según se acredita con copia de dicho escrito, y que figura en el anexo del presente proyecto.

En cuanto a la previsión de carga de los sectores de que se ocupa la presente Modificación se estará en los dispuesto en la Instrucción de 14 de Octubre de 2.004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de La Junta de Andalucía.

1.4.7.- AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES.

Por el área de ordenación no discurre ninguna red pública de telecomunicaciones, no obstante en la ordenación urbanística del Sector será aplicación lo dispuesto en la siguiente normativa sectorial:

Ley 11/1998, de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones.
Real Decreto 1736/1998, de 31 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título III de la Ley General de Telecomunicaciones.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44.3 de la Ley General de Telecomunicaciones se deberá recabar informe del órgano competente del Ministerio de Ciencia y Tecnología a los efectos de determinar las necesidades de redes públicas de telecomunicaciones.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

2.1.1.- PROCEDENCIA.

Los procedimientos de alteración del planeamiento podrán llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos, según el art. 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 11 de diciembre de 2.002.

El artículo 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla regula las modificaciones del PGOU.

2.1.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La Modificación Puntual que se plantea viene motivada por:

1. La necesidad de generar suelo industrial suficiente, que permita absorber las expectativas de crecimiento y el desarrollo de la población de Almedinilla, para paliar una demanda constatada, generadora de inversiones y creadora de puestos de trabajo; como se puede comprobar con el agotamiento del suelo industrial puesto en el mercado en el desarrollo de las NN.SS. con el Polígono Industrial "Los Bermejales" y en la posterior modificación puntual de las NN. SS. para ampliación del Polígono Industrial con "Los Bermejales II".

2.2.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

2.2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA.

La solución con templa la ampliación del polígono existente "Los Bermejales", ampliándose con la misma trama que el actual y quedando enlazado mediante un vial intermedio que conecta ambos polígonos. Las dos primeras fases del polígono, en la actualidad se encuentran colmatadas.

Se justifica la presente propuesta de Modificación ante la necesidad constatada de generar suelo industrial por el agotamiento del mismo puesto en el mercado en el desarrollo de las NN.SS. con el Polígono Industrial "Los Bermejales" y en la posterior modificación puntual de las NN. SS. para ampliación del Polígono Industrial con "Los Bermejales II".

Las previsiones de crecimiento de la presente innovación se hacen dentro de los límites establecidos en la norma 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía; tanto en lo relativo a la cantidad de suelo clasificado de urbanizable respecto del suelo urbano existente; como al criterio de no alteración del sistema de asentamientos actual del municipio. La incidencia en cuanto a cantidad de suelo no es significativa con respecto al suelo urbano existente, siendo de 13,75 % el coeficiente Suelo urbanizable/Suelo urbano existente.

2.2.2.- OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN.

Se propone como objetivos:

- la obtención de un suelo de uso industrial que de cobertura a las demandas de empresas de mediano y gran tamaño que necesitan la ubicación en suelos adecuados a este uso y/o fuera del casco de la población facilitando su ubicación junto a las vías de comunicación más importantes.

2.2.3.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 18.1 de la LOUA, el área de reparto del suelo urbanizable sectorizado ordenado de nueva creación se compone de un único sector, con las siguientes características:

	ÁREA DE REPARTO
superficie m^2	***41.735,75***
aprovechamiento medio m^2t/m^2s	***0,745***

SECTOR	
Superficie m^2	41.735,75
Uso global	INDUSTRIAL
Edificabilidad global m^2t/m^2s	0,745
Cesiones locales	según L.O.U.A y Anexo Reglam. Planeamiento
Plazo aprobación planeamiento desarrollo	1 año
Aprovechamiento objetivo m^{2t}	31.093,13
Aprovechamiento subjetivo m^{2t}	27.983,82
Sistema actuación	COMPENSACIÓN
Gestión	Proy. Compensación y Reparcelación
Ejecución	Proy. Urbanización

Para la distribución de costes de las infraestructuras externas al sector se procederá de forma proporcional al aprovechamiento objetivo del mismo.

2.2.4.- DETERMINACIONES GENERALES A TENER EN CUENTA POR LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR.

Los instrumentos para el desarrollo urbanístico será el Proyecto de Urbanización, que deberá tener en cuenta las medidas correctoras y protectoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental adjunto a este Documento, así como las que se establezcan en la Declaración de Impacto Ambiental dictada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

2.2.5.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La zona se clasifica como **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO** constituyendo un área de reparto con un aprovechamiento medio de **0,745 m^2t/m^2s** referido al **uso característico industrial** y una superficie de 41.735,75 m² y compuesta por un único sector.

2.2.6.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Será un área de reparto, con los siguientes aprovechamientos:

APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,745 m^2t/m^2s.**
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	**31.093,13 m^2t.**
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	**27.983,82 m^2t.**

Uso característico: Uso Industrial, se distinguen dos grados, en todas sus categorías.

Usos complementarios:
a) Uso aparcamiento.
b) Uso equipamiento comercial, social y deportivo.
c) Uso de Espacios Libres.

Usos compatibles: a) Uso vivienda.
b) Uso oficinas, siempre que se propia de la industria.

Usos alternativos: En las parcelas que presentan frente a la carretera CP-195 se permitirán usos de apoyo a carreteras marcadas por la legislación.

2.2.7.- LIMITACIONES DE SUPERFICIES EDIFICABLES.

La superficie edificable de las distintas parcelas o manzanas que componen el sector del área está limitada por dos factores, la edificabilidad establecida para cada uso y la alineación de parcelas con respecto a la calle.

En función del uso se establecen las siguientes edificabilidades:

USO	EDIFICABILIDAD NETA
Industrial, grado 1º	1,140 m^2 construido / m^2 parcela
Industrial, grado 2º	0,854 m^2 construido / m^2 parcela
Dotacional y Servicios Públicos	1,000 m^2 construido / m^2 parcela

En función de la alineación de las parcelas con respecto a la calle se consideran dos tipos diferentes de alineaciones:

a.- Alineación exterior que separan los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

b.- Alineación interior (retranqueos), que corresponde a la separación entre las superficies edificables y las libres dentro de una misma parcela (quedan definidas en las Ordenanzas).

2.2.8- CESIONES Y RESERVAS DE SUELO. JUSTIFICACIÓN.

Constituirán las cesiones a favor del municipio o de la Administración actuante:

1. Los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamientos de los restantes servicios públicos previstos.

2. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

Se relacionan a continuación las dotaciones propias de suelos industriales con arreglo a lo establecido en la L.O.U.A, en los artículos 49 y 51 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en su Anexo de reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales, y lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almedinilla. Así mismo se justifican las dotaciones incluidas en.

– Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

El módulo mínimo de reserva será el 10% de la superficie total neta ordenada a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Las zonas verdes a las que se refiere el Art. 3 del anexo del Reglamento de Planeamiento, deberán presentar una superficie no inferior a 1.000 m2 en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m. de diámetro como mínimo.

– Servicios de interés público y social.

El módulo mínimo de reserva será el 4% de la superficie total ordenada a las que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Esta reserva se descompondrá de la siguiente forma:

Parque deportivo	2%
Equipamiento social (S.I.P.S.)	1%
Equipamiento comercial (S.I.P.S.)	1%

CALCULO RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS					
				ANEXO Regl. Planeamiento	LOUA
Superficie a ordenar (m2)				**41.735,75**	**41.735,75**
Sistema espacios libres de dominio y uso público					
	mínimo 10%			**4.173,58**	**4.173,58**
					Dotaciones
Servicios de interés público y social	Parque deportivo	0,02		**834,72**	
	Equipamiento comercial	0,01		**417,36**	
	Equipamiento social	0,01	**1.669,44**	**417,36**	**1.669,44**
Total suelo cesiones				**5.843,02**	**5.843,02**

Las reservas mínimas de dotación para el área suponen un 14% del suelo del área ordenada, dando así cumplimiento a las condiciones establecidas en el art. 17 de la L.O.U.A.

2.2.8.1. Sistemas de espacios libres de uso público.

Las zonas ajardinadas que comprenden el sistema de espacios libres se disponen en dos zonas situadas Este del Sector junto al terreno rústico y se comunica una con el vial de nueva apertura y otra junto a la carretera CP-195.

El módulo mínimo de reserva para Espacios Libres es del 10% del total de la superficie ordenada:

$$41.735,75 \times 10\ \% = 4.173,58\ m^2$$

El plan establece los siguientes espacios libres:

Espacio libre 1	2.417,74 m^2
Espacio libre 2	1.755,84 m^2
TOTAL ESPACIOS LIBRES	**4.173,58 m^2**

2.2.8.2. Equipamiento Deportivo.

La ordenación reserva una parcela para equipamiento deportivo de 834,72 m^2 situada al Este del sector entre ambas zonas verdes, anexo al equipamiento comercial y social; de esta forma, se posibilita el uso conjunto de las dos zonas separando las instalaciones deportivas de las industrias.

Dada la pequeña entidad de dicho equipamiento, y en aras a procurar la coherencia, la funcionalidad del mismo se sitúa su acceso a través del espacio libre contiguo de manera que permita mayor versatilidad de uso y mayor funcionalidad.

El módulo mínimo de reserva para parque deportivo será el 2% de la superficie total ordenada:

41.735,75 x 2 % = 834,72 m^2

Se establece una parcela de superficie 834,72 m^2 para equipamiento deportivo, para cumplir el módulo mínimo que establece la L.O.U.A.

2.2.8.3. Equipamiento Social.

Se reserva una parcela a este uso, con una superficie de 417,36 m^2 situada en la zona Este del Sector entre el espacio libre 1 y el equipamiento deportivo y junto al equipamiento comercial.

El módulo de reserva para este uso es del 1% de la superficie total ordenada, o sea:

41.735,75 x 1 % = 417,36 m^2

Se establece un total de 417,36 m2 cumpliendo el módulo mínimo exigido.

2.2.8.4. Equipamiento Comercial.

Se reserva una parcela a este uso, con una superficie de 417,36 m^2 situada en la zona Este del Sector entre el espacio libre 1 y el equipamiento deportivo y junto al equipamiento social.

El módulo de reserva para este uso es del 1% de la superficie total ordenada, o sea:

41.735,75 x 1 % = 417,36 m^2

Se establece un total de 417,36 m2 cumpliendo el módulo mínimo exigido.

2.2.8.5. Aparcamientos.

Tal como establece el artículo 17 de la LOUA. se reservarán 0,50 plazas de aparcamiento público por cada 100 m^2 de techo edificable, y 1 plaza de aparcamiento privado por cada 100 m^2 de techo edificable.

A lo largo de las distintas calles se disponen zonas de aparcamiento de vehículos, dado el uso industrial del área el ancho mínimo de la plaza previsto es de 2,20 m para el aparcamiento en línea y de 4,50 m. para el aparcamiento en batería, lo que posibilita el estacionamiento de vehículos de transporte ligero sin invadir la calzada.

El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 m^2 techo edificable, o sea:

1 x 31.093,13 / 100 = 311 plazas.

Así, la previsión de plazas de aparcamiento mínima a ubicar en el área es de 311 unidades, de las cuales se prevé anexo a las vías publicas un total de 155 unidades lo que supone un 0,50 unidades cada 100 m^2 edificables, y el resto dentro de las parcelas de uso privado recogiéndose las condiciones y características en las ordenanzas de aplicación de la presente área.

Las plazas de aparcamiento que se materialicen dentro de las parcelas de uso privado tendrán una superficie mínima de 2,20 x 4,50 m.

Del total de plazas de aparcamiento la Ley establece que un 2% sean plazas para minusválidos, es decir, 3 plazas. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 m. y se ubicarán en el interior de las parcelas y en la vía pública en una proporción del 50%.

2.2.8.6. Red de itinerarios peatonales.
Sobre la base de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almedinilla Art. 94 se establece para los acerados junto a calzadas una anchura mínima de 2,00 m. Además se proyectan en todos los cruces pasos de peatones creando así una trama peatonal continua, que permite un fácil y cómodo acceso peatonal a todas las parcelas.

2.2.8.7. Red de comunicaciones.

La situación de las distintas calles responde a la necesidad de crear una trama que resuelva conjuntamente la conexión del Sector con el exterior y los desplazamientos interiores.

Las dimensiones y características de las calzadas están recogidas en el Art. 94 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almedinilla, y son de obligado cumplimiento para el suelo urbanizable, por lo tanto dado que se trata de una zona industrial, consideramos que el tipo de tráfico pesado para el dimensionado de la red.

El citado artículo establece los siguientes mínimos para viario local:

Ancho mínimo del carril	2,50
Ancho mínimo de aceras (m)	2,00
Ancho aparcamiento en línea (m)	2,50
Ancho aparcamiento en batería (m)	4,50

Se proyectan distintos tipos de viales, la diferencia entre los distintos tipos estriba en la disposición o no de aparcamientos en línea o batería.

Se adjunta en el plano 05 la red viaria y los distintos viales proyectados.

2.2.9.- INFRAESTRUCTURAS.

2.2.9.1.- Accesos.

Los terrenos objetos de la presente modificación están situados junto a la ampliación del Polígono Industrial “Los Bermejales” y la carretera CP-195, por lo que la viabilidad de accesos está asegurada, en las condiciones establecidas en el informe del Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía.

2.2.9.2.- Red de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.

La red general de abastecimiento de agua potable discurre paralela a la CP-195, proveniente del depósito sito en el paraje de Las Llanadas. Dicha red circula entre la vía antes citada y la parte sur del suelo en estudio, por lo que la conexión se realizará en la unión de ambos y en espacio que se prevea el uso público. Independientemente y al objeto de mallas el circuito se realizará una conexión en la parte norte de la parcela, por donde discurre otra canalización de polietileno de 110 mm.

Las condiciones para dicha red serán conforme lo establecido en el art. 90 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almedinilla, y según las condiciones establecidas en el apartado Anexos por la empresa suministradora.

2.2.9.3.- Red de alcantarillado.

Los vertidos de aguas residuales procedentes del área de actuación, se conectarán en la red de alcantarillado que circula por la zona verde situada junto a Ronda de Andalucía, y que une la Unidad de Ejecución 11, con la Ampliación del P.I. Los Bermejales.

Las condiciones para dicha instalación vienen reguladas en el art. 91 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almedinilla.

Las condiciones de acometida se acompañan en el apartado Anexos en informe facilitado por la empresa suministradora.

2.2.9.4.- Red eléctrica en media tensión.

A la espera de la Carta de Condiciones definitivas de la Compañía Suministradora Endesa Distribución Eléctrica, S.L., a las que se habrán de supeditar las instalaciones a ejecutar, previsiblemente las instalaciones proyectadas se conectarán en el Centro de Transformación existente en edificio prefabricado, situado en la cercana urbanización PPR-1, situado al otro lado de la Ronda de Andalucía.

Para ello, se colocarán en el citado CT dos posiciones de celdas de línea de 25 kV, equipadas con protecciones, etc., desde las cuales se saldrá hasta una arqueta de salida, desde la cual se realizará una línea subterránea de media tensión 25 kV de doble circuito, hasta el Polígono Industrial proyectado.

Para la conexión del CT afectado del Polígono Industrial cercano, se habrá de disponer en él de una celda de línea de 25 kV, equipadas con protecciones, etc.

La LSMT discurrirá en todo su recorrido por terrenos de dominio y uso público, preferiblemente por las aceras, formando alineaciones largas y a profundidad uniforme.

La estructura de servicios en el subsuelo, y por tanto las separaciones con otras conducciones de otras instalaciones, se atendrá a lo prescrito en el REBT, RAT y las Normas Particulares de la Compañía Suministradora.

Los conductores de la línea subterránea serán de tipo unipolar de campo radial de aluminio homogéneo de sección normalizada de 150 mm².

El aislamiento será seco a base de polietileno reticulado químicamente (XLPE), para un nivel de aislamiento de RHV 18/30 + H16. Las pantallas serán de conductores de cobre en forma de hilos con una sección de 16 mm². La cubierta exterior de los cables será de PVC de color rojo.

Estimación de Previsión de Cargas Eléctricas.

La estimación de las Potencias Eléctricas previstas en el Polígono Industrial, se realiza atendiendo al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por el Real Decreto 842/2002 y la Instrucción de 14/10/2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

POTENCIA PREVISTA EN PARCELAS INDUSTRIALES.

La potencia prevista en cada una de las parcelas, será la correspondiente a 50 W/m², con un mínimo de 15 kW.

POTENCIA PREVISTA EN LINEAS DE BAJA TENSIÓN.

Las líneas de Baja Tensión interior, se calcularán para la suma total de potencias previstas para las C.G.P. de parcelas y equipamientos que alimenten. Puesto que cada línea suministrará a más de cuatro CGP, se podrá aplicar un coeficiente de simultaneidad de 0,8.

POTENCIA PREVISTA EN CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

La potencia total prevista en el polígono es:

Parcela neta industrial	30364 m² *	50 W/m² =	1518 kW
Equipamientos	1670 m² *	100 W/m² =	167 kW
Viales	5481 m² *	1 W/m² =	6 kW
Zonas verdes	4174 m² *	1 W/m² =	5 kW
			1696 kW

Esta potencia total prevista, se distribuye de forma uniforme entre los transformadores previstos. Cada uno de ellos, suministra a más de cuatro CGP, por lo que se puede aplicar un coeficiente de simultaneidad de 0,8 sobre esta potencia total calculada.

Potencia activa en C.T. 1.696 kW * 0,8 1.357 kW

Considerando un factor de potencia de 0,9 para los suministros de baja tensión, la potencia aparente será

Potencia aparente en C.T.s. 1.357 kW / 0,9 = 1.508 kVA

Se ha previsto la instalación de 2 CT equipados con

CT-1 (2*630 kVA) = 1.260 kVA
CT-2 (1*630 kVA) = 630 kVA
Total…… 1.890 kVA

Características generales.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 92 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almedinilla.

La red de energía eléctrica de media tensión, se diseñara atendiendo a los criterios generales y recomendaciones de la Compañía Endesa Distribución Eléctrica, S.L., basadas en sus Normas Particulares.

La red de media tensión será subterránea, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen instalación aérea. En este caso deberán de respetarse las servidumbres y las distancias reglamentarias establecidas

Partiendo de la línea subterránea de suministro LSMT 25 kV/DC, se alimenta al Centro de Transformación CT-1. Desde este CT-1, mediante canalización subterránea por los viales y zonas de dominio público de la urbanización, se alimenta el Centro de Transformación CT-2, dispuesto en el otro extremo de la urbanización para una mejor distribución de la red de baja tensión.

Desde el CT-2, esta línea subterránea de media tensión, se cierra de nuevo en anillo sobre el mismo CT-1, intercalando el Centro de Transformación del Polígono Industrial existente, para dotar de doble alimentación a todas las instalaciones interiores.

Línea de enlace.

Como se ha indicado anteriormente, el enlace con las instalaciones interiores se realizará mediante una línea subterránea de doble circuito LSMT 25 kV/DC, de las características indicadas anteriormente.

Red subterránea de Media Tensión.

La red interior de media tensión será subterránea, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen instalación aérea. En este caso deberán de respetarse las servidumbres y las distancias reglamentarias establecidas

Discurrirá en todo su recorrido por terrenos de dominio y uso público, preferiblemente por las aceras, formando alineaciones largas y a profundidad uniforme.
La estructura de servicios en el subsuelo, y por tanto las separaciones con otras conducciones de otras instalaciones, se atendrá a lo prescrito en el REBT, RAT y las Normas Particulares de la Compañía Suministradora.

Conductores

Para la red subterránea de media tensión se adoptará una disposición de tres conductores unipolares de campo radial con aislamiento en seco, de sección uniforme en toda su longitud.

El motivo de la elección de este tipo de cable es que presenta una serie de ventajas sobre los multipolares, tales como:

- Mayor radio de curvatura.
- Mejor manejabilidad en su tendido y transporte.
- Mayores longitudes de fabricación.
- Mayor intensidad máxima admisible en régimen de carga.
- Facilidad en la ejecución de reparaciones y empalmes.

Para la elección del cable de media tensión se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- Tensión de la red y régimen de potencia; neutro a tierra.
- Intensidad de cortocircuito entre fases ó fases y tierra, así como su duración.
- Intensidad a transportar en determinadas condiciones por la instalación.
- Caída de tensión.
- Condiciones técnicas de la compañía suministradora.

En base a ello, los conductores serán unipolares de aluminio homogéneo, y el material de aislamiento será de polietileno reticulado químicamente (XLPE). El nivel de aislamiento será de 18/30 kV. Partiendo de los valores normalizados y recomendaciones de la compañía suministradora, los conductores tendrán una sección de 150 mm².

Canalizaciones.

Discurrirán en todo su recorrido por terrenos de dominio y uso público, preferiblemente por las aceras, formando alineaciones largas y a profundidad uniforme.

Transcurrirá bajo el acerado a una profundidad mínima de 1 m, bajo tubo de P.V.C corrugado de 200 mm. de diámetro, instalando siempre un tubo más de los necesarios de reserva. Las conducciones estarán señalizadas en la parte superior por un cinta de color amarillo vivo de 15 cm. de anchura y 0.1 mm. de espesor que advierta de la existencia de cables eléctricos debajo de ella.

Esta línea llevará además arquetas de registro tipo A-1, cada 40 m máximo, en alineaciones y arquetas tipo A-2 donde por la acumulación de líneas se vea necesario.

El trazado de las distintas líneas se realiza por zonas de libre acceso a todas las personas, en especial a la vía pública.

En previsión de posibles averías y debido al elevado coste que representa el levantamiento del firme en ese supuesto, adoptaremos la instalación de tubos de reserva, especialmente bajo cruces, teniendo en cuenta la baja incidencia económica que esta medida representa en el presupuesto.

La profundidad adoptada en la canalización será de 1 mts. a fin de preservar estos circuitos de la incidencia que se desarrollan en el subsuelo urbano, tales como la construcción de otras redes eléctricas de baja tensión, de alumbrado público, acometidas de redes subterráneas de baja tensión, redes de telefonía y demás instalaciones.

La conducción se reforzará con hormigón HM-25 en dos fases, una primera capa de asiento de 10 cm., encima de la cual se colocarán los tubos de PVC, para posteriormente cubrirlos hasta dejar una capa de 10 cm por encima de la generatriz superior de los mismos.

Arquetas.

Se dispondrán arquetas en todos los cambios de dirección de los tubos. En alineaciones superiores de 40 mts. serán necesarias las arquetas intermedias que promedien los tramos de tendido y que no estén distantes entre sí más de 40 mts.

Estas arquetas podrán ser de dos tipos A-1 y A-2, realizándose ambas con fábrica de ladrillo, ó bien mediante piezas prefabricadas, utilizándose las del tipo A-1 para registro de tendido en alineaciones y la A-2 para puntos en que por la acumulación de líneas o singularidades la hagan necesaria.

2.2.9.5.- Centros de transformación.

Características generales.

En base a la estimación de potencia en media tensión, se proyectará la instalación de tres transformadores, distribuidos en dos centros de transformación, denominados : CT-1 y CT-2.

CT-1: 2 transformadores de 630 kVA
CT-2: 1 transformadores de 630 kVA

Los centros serán de montaje superficial, compuestos por módulos prefabricados. El CT-1 se instalará en las zonas verdes previstas en la zona norte (parte baja) del polígono. El CT-2 se instalarán en el otro extremo del polígono en zonas verdes previstas en la zona sur (parte alta) junto a la carretera CP-195.

Su situación se proyectará de forma que tendrán acceso directo al mismo el personal y vehículos desde la vía pública.

En los centros no se albergará ninguna instalación ajena a su función.

POTENCIA PREVISTA EN CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

La potencia prevista en Centros de Transformación de acuerdo con el REBT y la Instrucción de 14/10/2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, se calcularán para la suma total de potencias previstas para las C.G.P. de parcelas y equipamientos que alimenten. Cuando suministre a más de cuatro CGP, se podrá aplicar un coeficiente de simultaneidad de 0,8.

Edificios.

Los edificios que acogerán los centros de transformación, serán independientes y aislados, de tipo exterior prefabricados, por lo que teniendo en cuenta la zona en la los vamos a ubicar, se considerarán los aspectos estéticos exteriores para su integración en la zona.

Aunque uno de los centros de transformación necesita alojar un solo transformador, como se ha indicado anteriormente, se dispondrán edificios con capacidad para dos transformadores, en previsión de posibles ampliaciones. Serán edificios prefabricados monobloque Preforma Uniblok tipo PFU, adoptándose los modelos siguientes en función de los elementos que deben albergar

CT-1, CT-2 Edificios PFU-5 /36KV/2T., montado, pintado y ensamblado.

La ventilación de los centros se realiza de forma natural mediante ventanas protegidas con rejas compuestas por láminas en forma de " V " invertida, combinada con una rejilla mosquitera para evitar la entrada de pequeños animales y cuerpos extraños al interior. La entrada de aire frío se produce por las rejillas de la parte inferior, saliendo el aire caliente por las rejillas de la parte superior, envolviendo al transformador y a todos los equipos, para realizar la conveniente refrigeración, según se indica en la MIE-RAT 14 apartado 3.3.

Los elementos de carpintería metálica de exterior son de chapa de acero galvanizada de 2 mm de espesor, convenientemente tratada contra la corrosión que puedan producir los agentes externos. Las características de diseño están de acuerdo con la norma RU-1303 A.

Instalaciones de M.T.

La alimentación de los centros de transformación, será subterránea.

Las instalaciones dispuestas en cada uno de los centros será:

Centro prefabricado de hormigón, modelo PFU-5/24KV/2T. O similar, montado, pintado y ensamblado.

Transformadores.

Atendiendo a las prescripciones de la compañía suministradora y de la instrucción MIE-RAT 07, se ha dotado a los centros de transformación de transformadores trifásicos de 630 KVA de potencia, siendo sus características:

Trifásicos con deposito de expansión de aceite.
Refrigeración natural en aceite (ONAN). Este aceite es de origen mineral correspondiendo a la clase 1 según la norma UNE 21-320/5
Cumplen la norma UNE 20.138 y 20.101 y las recomendaciones UNESA 5201-C y 5204-B.
Tensión del primario: ..... 25 Kv, regulable entre 2.5% y 5%
Tensión del secundario:..... 230 / 400 V
Tensión del secundario en vacío:..... 400 V
Pasa tapas de porcelana de acuerdo con la norma UNE 20-176
-De media tensión designación PATA 24e / 250
-De baja tensión designación PATA 1e /1000
Bornes de conexión a tierra
Indicador de nivel de aceite
Tapón de llenado
Dispositivo de vaciado y toma de muestras
Vaina para termómetro
Ruedas orientables

Instalaciones de Baja Tensión.

La unión entre el secundario del transformador y el cuadro general de distribución en baja tensión, se realiza mediante conductores unipolares de aluminio con aislamiento de polietileno reticulado químicamente (XLPE), con cubierta de policloruro de vinilo (PVC) y tensión de aislamiento de 0.6 / 1 KV, de designación UNE- RV 0.6 / 1 KV.

Estos cables cumplen con las normas UNE 21022 y 21030, así como las prescripciones particulares de la compañía Sevillana de Electricidad.

Los conductores estarán dimensionados para la intensidad nominal del secundario del transformador.

Para las salidas de baja tensión, se proyectará la instalación de cuadros de baja tensión, con cuatro salidas de línea y un módulo de ampliación, cada una de las cuales se protegerá mediante desconectadores de 400 A, y provistos de fusibles calibrados a la intensidad normal demandada por cada circuito al que alimentan.

2.2.9.6.- Red eléctrica en baja tensión.

Características generales.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 92 de las Normas Urbanísticas de Almedinilla y a las prescripciones del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios. Las potencias mínimas serán las previstas en el REBT y en la Instrucción de 14/10/2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas:

POTENCIA PREVISTA EN PARCELAS INDUSTRIALES.
La potencia prevista en cada una de las parcelas, será la correspondiente a 50 W/m², con un mínimo de 15 kW.

POTENCIA PREVISTA EN PARCELAS DE EQUIPAMIENTO.
La potencia prevista en cada una de las parcelas, será la correspondiente a 100 W/m².

POTENCIA PREVISTA EN VIARIO Y ZONAS VERDES.
La potencia prevista en estas zonas de uso público, se realizará atendiendo a la realmente instalada, con un mínimo de 1 W/m².

POTENCIA PREVISTA EN LINEAS DE BAJA TENSIÓN.

Las líneas de Baja Tensión interior, se calcularán para la suma total de potencias previstas para las C.G.P. de parcelas y equipamientos que alimenten. Cuando la línea suministre a más de cuatro CGP, se podrá aplicar un coeficiente de simultaneidad de 0,8.

Se ha estructurado la red de energía eléctrica de baja tensión, a base de canalizaciones subterráneas, siguiendo los criterios e informaciones de la Compañía Suministradora en sus Normas Particulares, así como el REBT.

Las líneas serán de sección uniforme y su funcionamiento se hará en red abierta.

La corriente será alterna trifasica a 50 Hz. La tensión nominal será de 400 V para instalaciones trifásicas a 3 fases y neutro y 230 V para monofásicas a fase y neutro.

Alimentación

La alimentación de las líneas de baja tensión, se llevará a cabo desde los cuadros de baja tensión de los centros de transformación proyectados en la urbanización.

Se ha realizado un reparto de cargas entre los transformadores dispuestos, de forma que de cada cuadro de baja tensión de cada uno de los transformadores, se tomarán las líneas de baja tensión necesarias

Red subterránea.

La red interior de Baja Tensión se ha proyectado de tipo subterráneo.

Discurrirá en todo su recorrido por terrenos de dominio y uso público, preferiblemente por las aceras, formando alineaciones largas y a profundidad uniforme.

La estructura de servicios en el subsuelo, y por tanto las separaciones con otras conducciones de otras instalaciones, se puede ver reflejada en el documento de planos, y atiende a lo prescrito en el REBT, RAT y las Normas Particulares de la Compañía Suministradora

Conductores.

De acuerdo con la tensión de alimentación y el sistema de funcionamiento, se prevé utilizar conductor unipolar de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado (XLPE) para 0,6/1 Kv. La cubierta exterior del cable será de policloruro de vinilo ((PVC-ST2) de color negro. La temperatura máxima de servicio es de 90 ºC y en caso de cortocircuito no sobrepasará los 250 ºC.

La sección será uniforme en todo el trazado de cada línea y la utilizada preferentemente será por fase de 150 mm ², siendo la sección del neutro de 95 mm².
Canalizaciones.

Discurrirá en todo su recorrido por terrenos de dominio y uso público, preferiblemente por las aceras, formando alineaciones largas y a profundidad uniforme.

Transcurrirá bajo el acerado a una profundidad mínima de 0.6 m, bajo tubo de P.V.C de 200 mm. de diámetro, instalando siempre un segundo tubo de reserva, según indican las normas particulares de la compañía suministradora. En cruzamientos, la profundidad mínima será de 0,80 metros. Las conducciones estarán señalizadas en la parte superior por un cinta de color naranja vivo de 15 cm. de anchura y 0.1 mm. de espesor que advierta de la existencia de cables eléctricos debajo de ella.

El trazado de las distintas líneas se realiza por zonas de libre acceso a todas las personas, en especial a la vía pública.

En previsión de posibles averías y debido al elevado coste que representa el levantamiento del firme en ese supuesto, adoptaremos la instalación de tubos de reserva, especialmente bajo cruces, teniendo en cuenta la baja incidencia económica que esta medida representa en el presupuesto.

La conducción se reforzará con hormigón HM-25 en dos fases, una primera capa de asiento de 10 cm., encima de la cual se colocarán los tubos de PVC, para posteriormente cubrirlos hasta dejar una capa de 10 cm por encima de la generatriz superior de los mismos.

La canalización será de forma de prisma con un ancho mínimo de 60 cm. Encima del hormigón, se realizará un relleno en el que, 20 cm., por encima del hormigón, se colocará una cinta de señalización que advierta de existencia de cables eléctricos.

En las derivaciones a parcelas y en los cambios de dirección y cruzamientos se dispondrán arquetas de registro tipo A-1, así como en alineaciones largas cada 40 m máximo, y arquetas tipo A-2 donde por la acumulación de líneas se vea necesario.

Arquetas.

Será necesaria la construcción de arquetas en cada una de las derivaciones a parcela, así como en todos los cambios de dirección de los tubos y en cruzamientos. En alineaciones superiores de 40 mts. serán necesarias las arquetas intermedias que promedien los tramos de tendido y que no estén distantes entre sí más de 40 mts.

Estas arquetas podrán ser de dos tipos, realizándose ambas con fábrica de ladrillo, ó bien mediante piezas prefabricadas, utilizándose las del tipo A-1 para registro de tendido en derivaciones y alineaciones y la A-2 para puntos en que por la acumulación de líneas o singularidades la hagan necesaria.

2.2.9.7.- Red de alumbrado público.

Características generales

Se estará a lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almedinilla y a las prescripciones del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Se ha estudiado la red de alumbrado público, atendiendo a las características particulares de la urbanización motivo del presente Proyecto, en base a las Instrucciones para Alumbrado Público del MOPU de 1965, para dotar a la urbanización de un alumbrado público de acuerdo con las necesidades en cuanto a iluminación, seguridad para el tráfico rodado y peatonal, facilidad y economía de mantenimiento, etc.

Atendiendo a las características de las vías que nos ocupan, las clasificaremos en general como vías de uso comercial e industrial con tráfico rodado, por lo que los datos a tener en cuenta en el cálculo luminotécnico serán:

Iluminación media: 15 lux
Factor de uniformidad: 0.30

En este tipo de zonas, el factor de tráfico es decisivo, mientras que los factores estéticos se pueden considerar como importantes.

En líneas generales, la instalación de alumbrado público estará constituida por un cuadro de mano y protección, que alimenta mediante diferentes líneas los puntos de luz dispuestos en la urbanización en sus viales y parques.
Atendiendo a las características geométricas de las vías públicas y teniendo en cuenta los factores predominantes en las distintas vías, se adoptará en todas ellas la distribución bilateral a tresbolillo, según las necesidades previstas. En los viales, los soportes se colocarán a una distancia aproximada de 20 metros (40 m en la misma acera), con el fin de obtener un buen nivel de uniformidad, para el nivel de iluminación media establecida sobre la calzada.

Para asegurar un uso óptimo de la energía, para el horario nocturno se preverá una disminución de flujo luminoso, mediante la instalación de doble nivel de iluminación, y así se proyectarán los circuitos y equipos dispuestos.

Alimentación.

El cuadro de mando y protección de las instalaciones de alumbrado público, se alimentará del centro de transformación junto al cual se ha proyectado su colocación. La línea de alimentación en disposición subterránea se conectará al cuadro de baja tensión del centro de transformación.

Red subterránea

La red interior de Baja Tensión se realizará en disposición subterránea.

Discurrirá en todo su recorrido por terrenos de dominio y uso público, preferiblemente por las aceras, formando alineaciones largas y a profundidad uniforme.

La estructura de servicios en el subsuelo, y por tanto las separaciones con otras conducciones de otras instalaciones, se atendrá a lo prescrito en el REBT, RAT y las Normas Particulares de la Compañía Suministradora.

Conductores.

Los conductores a utilizar en la red de distribución de energía para la alimentación del alumbrado público, serán de cobre homogéneo para una tensión de 0.6/1 KV, y en secciones unipolares mínimas de 6 mm².

Se realizarán líneas independientes, para las diferentes zonas de la urbanización. Cada una de estas líneas se constituirá mediante conductores unipolares de 4*6, 3*6 y 2*6 mm². La alimentación de cada punto de luz, la sección a utilizar será de 2*2.5 mm². Todas las líneas, dispondrán además de un hilo piloto para el accionamiento del doble nivel de iluminación de los equipos.

Al alimentar puntos de luz de lámpara de descarga, la red debe estar prevista para transportar la carga debida a los propios receptores, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas. La carga mínima prevista en voltiamperios será de 1,8 veces la potencia en vatios de las lámparas de descarga que alimenta.

Canalizaciones.

Las canalizaciones de la red subterránea de alumbrado público, se situarán en todo su recorrido por zonas de dominio y uso público.

Se realizarán bajo tubo de PVC de 90 mm, debiendo de estar los tubos a una profundidad mínima de 40 cm en aceras. En cruzamientos esta profundidad será como mínimo 60 cm.

La canalización será de forma de prisma con un ancho mínimo de 40 cm.

La conducción se reforzará con hormigón H-100, en dos fases, una primera capa de asiento de 10 cm., encima de la cual se colocarán los tubos de PVC, para posteriormente cubrirlos hasta dejar una capa de 10 cm por encima de la generatriz superior de los mismos. A continuación se rellenará con tierra procedente de la misma excavación, utilizándose para compactarla medios mecánicos. Por ultimo, se terminará la zanja con y materiales análogos al suelo previsto.

En cada derivación a punto de luz, así como en los cambios de dirección y cruzamientos se construirán arquetas.

2.2.9.8.- Red de telefonía.

Se adjunta informe de Telefónica sobre punto de conexión.

La conexión a la red telefónica se realizará a través de una arqueta que se situará en el espacio libre de la ampliación del polígono industrial “Los Bermejales”, por tanto, según la indicaciones de la compañía telefónica el punto de conexión se sitúa en el sector no siendo necesario realizar ningún tramo de enlace para poder iniciar la red interior de distribución.

Las canalizaciones dentro del sector discurrirán en su totalidad por terrenos de dominio público.

La zanja bajo acera para canalización telefónica será de 0,30x 0,64 m para dos tubos de PVC de D=63 mm, embebidos en dado de hormigón HM-20. A continuación se rellenará la zanja con tierra procedente de la excavación apisonándola por medios manuales, cuidándose que esta capa esté exenta de piedras y cascotes.

La zanja bajo calzada para canalización telefónica será de 0,30x 0,64 m para dos tubos de PVC de D=63 mm, embebidos en dado de hormigón HM-20. A continuación se rellenará la zanja con tierra procedente de la excavación apisonándola por medios manuales, cuidándose que esta capa esté exenta de piedras y cascotes.

Las arquetas tipo “D” para canalización telefónica será de 1,09x0.90x0.90 m de dimensiones interiores, ejecutada con hormigón HM-20, preparada para acometer tubos de PVC de D=125 mm. El cerco y la tapa de fundición cumplirán con las normas de la C.T.N.E.

Las arquetas tipo “H” para canalización telefónica será de 0.80x0.70x0.82 m de dimensiones interiores, ejecutada con hormigón HM-20, preparada para acometer tubos de PVC de D=125 mm. El cerco y la tapa de fundición cumplirán con las normas de la C.T.N.E.

Las arquetas tipo “M” para canalización telefónica será de 0.30x0.30x0.63 m de dimensiones interiores, ejecutada con hormigón HM-20, preparada para acometer tubos de PVC de D=40 mm y D= 63 mm. El cerco y la tapa de fundición cumplirán con las normas de la C.T.N.E.

Para las derivaciones a cada uno de los viales se instalará un armario de distribución, homologado por Telefónica, fijado a la plantilla del pedestal mediante tornillos. El basamento para el apoyo del armario estará formado por dado de hormigón HA-25 de 70x35x73 cm, empotrado 20 cm en el suelo, plantilla metálica galvanizada en L y seis conductos de PVC de 63 mm de diámetro embebidos en el hormigón desde el armario hasta la arqueta.

2.2.10.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PREVISTO.

El desarrollo del área será por iniciativa privada. Como instrumentos de planeamiento, se prevén Proyecto de Compensación y Reparcelación, y Proyecto de Urbanización.

2.2.11.- SISTEMAS DE GESTIÓN. ELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

Se establece para la gestión del sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado, el sistema de actuación de **COMPENSACIÓN.** El promotor lo desarrollará por gestión directa.

La ejecución del sistema de actuación por compensación se desarrollará conforme a las características del artículo 129 de la L.O.U.A.

La iniciativa para el establecimiento de este sistema, corresponderá según lo establecido en artículo 130 de la L.O.U.A.

El plazo de gestión total para el desarrollo del sector se establece en dos (2) años.

2.2.12.- DATOS DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.

La superficie real del área de actuación es de 41.735,75 m2 y carece de Sistemas Generales Interiores.

El sector tendrá los siguientes aprovechamientos:

Aprovechamiento medio	0,745 m^2 t / m^2 s
Aprovechamiento objetivo	31.093,13 m^2 t
Aprovechamiento subjetivo	27.983,82 m^2 t

Cuadro datos aprovechamiento:

Área única	Suelo neto (m^2)	Coeficiente Edificabilidad	Edificabilidad (m^2t)	Aprovechamiento
Industrial, grado 1º	18.053,14	1,140	20.579,72	20.579,67
Industrial, grado 2º	12.310,78	0,854	10.513,41	10.513,41
Equipamiento Comercial y Social	834,72	1,000	834,72	
Espacios Libres	4.173,58			
Parque Deportivo	834,72			
Viales	5.480,81			
Reserva C.T.	48,00			
TOTAL	41.735,75			
Aprovechamiento subjetivo (90%)				**27.983,82**

2.2.13.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

A continuación se indican los datos de los propietarios obtenidos a partir de datos facilitados por el catastro y por la información suministrada por el promotor.

CUADRO DE PROPIEDADES:

PARCELA	*DNI*	*PROPIETARIO*	*DOMICILIO*	*REFERENCIA CATASTRAL*
1	30.924.331-A	**JOSÉ MALAGÓN PAREJA**	Aldea de Fuente Grande nº 17 Almedinilla (Córdoba)	Parcela 36 14004A018000360000FI
2	24.198.463-W	**JESÚS MANUEL MESA AGUILERA**	Paseo de las Moreras nº 39 Almedinilla (Córdoba)	Parcela 45 14004A018000450000FH
3	30.884.883-T	**RAFAEL LUQUE JURADO**	Plaza San Juan Pueblo López nº 17 Fuengirola (Málaga)	Parcela 46 14004A018000460000FW

2.2.14.- CUADRO RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

DESCRIPCIÓN y OBJETIVOS DE LA PROPUESTA	Reclasificar suelo junto al polígono existente como Urbanizable Sectorizado Ordenado de uso industrial en el término municipal de Almedinilla.
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.
CALIFICACIÓN DEL SUELO	Uso dominante: INDUSTRIAL en todas sus categorías. **Uso característico:** Uso Industrial, 2 grados, en todas sus categorías. **Usos complementarios:** a) Uso aparcamiento. b) Uso equipamiento comercial, social y deportivo. c) Uso de Espacios Libres. **Usos compatibles:** a) Uso vivienda. b) Uso oficinas, siempre que se propia de la industria. **Usos alternativos:** En las parcelas que presentan frente a la carretera CP-195 se permitirán usos de apoyo a carreteras marcadas por la legislación.
SUPERFICIE	41.735,75 m^2
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación y Reparcelación y Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
DOTACIONES LOCALES PÚBLICAS	Las establecidas por la L.O.U.A y el Reglamento de Planeamiento para uso industrial
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,745 m^2t/m^2s**
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	**31.093,13 m^2t/m^2s**
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	27.983,82 m^2t/m^2s
PLAZO DE EJECUCIÓN	2 años

2.3.- ALCANCE.

2.3.1.- VIGENCIA DOCUMENTAL Y DE CONTENIDOS DE INSTRUMENTO MODIFICADO.

La presente Innovación de Planeamiento General por Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla (Córdoba) tendrá vigencia indefinida, tal y como establece el Art. 35 de la L.O.U.A.

3.- NORMATIVA URBANÍSTICA – ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO I. RÉGIMEN GENERAL.

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 1.1.- Definición y delimitación.

1. Constituyen el objeto de las presentes ordenanzas regular las condiciones del suelo urbanizable sectorizado ordenado, cuyo desarrollo se realiza acorde al cumplimiento de los requisitos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante Ley del Suelo), y de la aplicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almedinilla (Córdoba), así como los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.

2. La delimitación en detalle del suelo objeto de las presentes ordenanzas se define en los planos que desarrollan la presente Innovación, los cuales han sido realizados en base a las directrices marcadas en el PGOU de Almedinilla.

CAPÍTULO 2.- GESTIÓN DE SUELO.

Artículo 1.2.- Desarrollo del Sector.

1. El desarrollo del Sector será por iniciativa Privada y se desarrollará en base a la aplicación de la L.O.U.A. mediante el sistema de Compensación. Como instrumentos se prevén Proyecto de Compensación y Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

2. Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en Titulo II de estas Normas.

3. Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Titulo IV de estas Normas.

Artículo 1.3.- Plan de etapas.

Dadas las características de la zona a urbanizar y según el desarrollo de la Modificación, a las expectativas de demanda y utilización del suelo, a la división de las propiedades y a las previsiones del PGOU, se establece una única etapa para su desarrollo.

Artículo 1.4.- Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el correspondiente proyecto de Compensación y Reparcelación.

b) Programa:

b1) *Proyecto de Compensación y Reparcelación*. Se formulará y presentará a tramitación en el plazo de seis (6) meses a contar desde la aprobación de la Modificación.

b2) *Proyecto de Urbanización*. Habrá de presentarse en los siguientes quince días a la firmeza del Proyecto de Compensación y Reparcelación.

b3) *Ejecución de la urbanización*. Deberá estar ejecutada en el plazo máximo de veinticuatro (24) meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

c) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como Modificación.

Artículo 1.5.- Obligaciones y cargas de los propietarios.

a) Los propietarios de terrenos situados en el sector están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Almedinilla.

La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, los terrenos destinados a zonas deportivas, de recreo y expansión, y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.

Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

b) Los costes de urbanización totales del área serán repartidos entre los propietarios pertenecientes a la misma, de forma proporcional a los aprovechamientos que les corresponda.

La ejecución de la urbanización se realizará en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

c) Los propietarios de las parcelas resultantes y urbanizadas, tendrán la obligación de edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

d) El plazo para la solicitud de licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico será de **dos** (**2**) **años**.

Artículo 1.6.- Reparto de cargas y beneficios.

El reparto de cargas y beneficios previsto para la ejecución del sector se realizará según está previsto en las NN.SS. de planeamiento y en la legislación urbanística vigente, de forma proporcional al aprovechamiento urbanístico.

Artículo 1.7.- Ejecución de obras de urbanización.

El proyecto para la Urbanización desarrollará íntegramente el sector, recogiendo las obras necesarias de infraestructuras tanto exteriores como propias.

Las obras podrán ejecutarse, en caso necesario, por fases, previéndose en el Documento Proyecto de Urbanización en ese caso.

TITULO II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

Se tendrá en cuenta en la redacción del proyecto de urbanización que se realice, las consideraciones establecidas por el Excmo. Ayuntamiento de Almedinilla y las especificaciones establecidas en el Título VI, capítulo II de las Normas Urbanísticas del PGOU "CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN" que se transcriben a continuación:

Artículo 89. Condiciones generales

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones de este Plan en las distintas clases de suelo, asi como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustaran a las condiciones establecidas en el presente capitulo, asi como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación, cuyo cumplimiento sera requisito imprescindible para la autorización de las obras.
2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado publico, telecomunicaciones y gas) en los suelos urbanos consolidados y mediante la ejecución de sus previsiones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Artículo 90. Red de abastecimiento de agua

1. La red sera mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados. La separacion maxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 900 m. Los distribuidores estaran conectados entre si o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos solo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.
2. Los elementos de la red de distribución se calcularan para la siguiente dotación mínima:
a. Zonas residenciales: 250 litros por habitante y dia, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.
b. Zonas industriales: 4.000 m_3/Ha/ano. (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades)
c. Parques y jardines: 250 l/m_2/ano.
3. El diseño de la red garantizara una presión mínima en el punto mas desfavorable de 5 m. sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 Kg/cm_2 (25 m.c.a.) e inferior a 6 Kg/cm_2 (60 m.c.a.).
4. El diámetro mínimo de la red de distribución sera de 90 mm., diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s. ni superior a 3 m/s.
5. Se colocaran llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.
6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultaneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min. durante dos horas, con una presión mínima de 10 m.c.a.
7. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 90 cm. sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

Artículo 91. Red de saneamiento

1. La red será preferentemente unitaria, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de estos.
2. La sección mínima de la red será de 300 mm. de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinara para garantizar esta velocidad mínima.
3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50m., así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50m., con una superficie de recogida no superior a 600m2
4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.
5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.
6. En áreas de segunda residencia la red de recogida de aguas pluviales de suelo publico podrá discurrir por superficie, mediante los elementos de canalización adecuados, hasta su vertido a los cauces naturales.

Artículo 92. Red de suministro de energía eléctrica

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter publico.
2. La distribución en baja tensión se efectuara preferentemente a 380/220 V. con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.)
3. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en suelo urbano consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Artículo 93. Red de alumbrado público

1. La red de alumbrado publico será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.)
2. Las iluminaciones y uniformidades sobre calzada serán al menos las siguientes:
a. Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.
b. Vías secundarias. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.
c. Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

Artículo 94. Red viaria

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transportes, se distinguen:
a. VIAS PRINCIPALES: vias estructurales de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.
b. VIARIO MEDIO O SECUNDARIO: vías de segunda importancia que estructuran distintos sectores de la población.
c. VIARIO LOCAL: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.
2. Las vías primarias se resolverán con segregación del trafico rodado (calzadas) y peatonal (acerado), con pendientes inferiores al 10%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el trafico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50 m., con una velocidad de proyecto de 50 Km/h. Se utilizaran radios de curvatura de 75 m. y radios de entronque de 25 m.
3. El viario medio o secundario separara el trafico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 15% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m., con una velocidad de proyecto de 50 Km/h. Se utilizaran radios de curvatura de 25 m. y radios de entronque de 10 m.
4. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 15%. Con carácter general, el trafico rodado será sentido único. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m., con una velocidad de proyecto de 30 Km/h. Se utilizaran radios de curvatura de 25 m. y radios de entronque de 10 m.
5. La pendiente del viario en intersecciones será inferior al 3% para viario primario y al 5% en el resto de casos.
6. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 2 m., salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,75 m.
7. El ancho mínimo de aparcamientos en cordón será de 2,20 m., salvo en zonas industriales, en las que será de *2,50 m. Los valores recomendables de esta anchura se establecen en 2,40 m. y 2,70, respectivamente. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m. (recomendándose utilizar 5,00 m.).*

Artículo 95. Áreas libres

1. La ordenación de zonas verdes y áreas libres se acomodara a la configuración primitiva del terreno.

2. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes.
3. Se contemplara la disposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, laminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño especifico del espacio libre.

1.- Se deberá garantizar el funcionamiento correcto de todos los servicios urbanos, incluyéndose en su caso las conexiones necesarias, aunque se tenga que actuar fuera del sector que se trate.

2.- En el proyecto de urbanización que se redacte en su día, deberá contener como mínimo las características que se citan a continuación:

- Estudio geotécnico del terreno a partir del que se justifique la solución a adoptar en firmes y pavimentos.
- Los bordillos a colocar serán de hormigón de 15x25 cm de sección mínima (salvo en alcorques y parterres de plantaciones, que podrán ser de 10x20 cm de sección)
- En acerados se utilizarán piezas prefabricadas antideslizantes sobre base de hormigón y subbase granular con el espesor que aconseje el estudio del terreno antes citado.
- Los aparcamientos sobre la subbase y afirmado que determine el estudio geotécnico, serán de hormigón (con espesor y resistencia adecuados).
- Las calzadas se pavimentarán con aglomerado asfáltico en caliente. La sección transversal de la calzada tendrá pendiente hacia los laterales, constituyendo la línea de aguas la intersección con el acerado, o en su caso el aparcamiento.
- Para las plantaciones y ajardinados se deberá tener en cuenta la normativa municipal.
- **Se adoptarán las medidas de urbanización y forestación adecuadas y precisas para evitar la visión desde el núcleo urbano y el suelo no urbanizable las medianeras y traseras de los edificios industriales, colindantes al espacio libre.**

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Será de aplicación el Título VI, capítulo I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Almedinilla, del artículo 71 al artículo 83 ambos incluidos.

SECCIÓN 1ª.- DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 71 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

SECCIÓN 2ª.- DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación los artículos 72 a 74 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 3.1.- Retranqueo.

1. Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación mínima a linderos.

Artículo 3.2.- Tipologías edificatorias.

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) *Edificación aislada*, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) *Edificación adosada*, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) *Edificación pareada*, tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y de edificación aislada en los restantes.

SECCIÓN 3ª.- DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Será de aplicación el artículo 72 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 3.3.- Superficie ocupable.

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación basándose en las limitaciones establecidas en la documentación gráfica de la Modificación y en las Normas Generales de Ordenación.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de la zona.

Artículo 3.4.- Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la relación entre la superficie construida y la superficie edificable en cada una de las plantas, basándose en las limitaciones establecidas en la documentación gráfica de la Modificación y en las Normas Generales de Ordenación.

2. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, excluidos los cuerpos y/o elementos salientes.

3. En las zonas en que se realicen patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada en cada una de las plantas.

4. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados.

SECCIÓN 4º.- DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS.

Serán de aplicación los artículos 73 a 75 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

Serán de aplicación los artículos 77 a 79 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Serán de aplicación el artículo 83 e las Normas Urbanísticas del PGOU.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

Será de aplicación el Título IX de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 5.1.- División del Sector.

En función de los objetivos diferentes que la Modificación persigue en cada lugar y de su uso característico, el Área de Ordenación se ha dividido en dos (2) tipos de zonas de la forma siguiente:

- Ordenanza nº 1. – Industrial, en dos (2) grados.
- Ordenanza nº 2. – Servicios de interés público y social.

CAPÍTULO 2.- ORDENANZA Nº 1. INDUSTRIAL

Artículo 5.2.- Ámbito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano de Ordenación 03 Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado. Zonificación y Usos, del presente documento, como uso industrial.

2. Los edificios responderán a la tipología de edificación industrial exenta, pareada o adosada.

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 5.3.- Uso característico.

El uso determinado de la zona será el industrial en sus dos (2) grados, en todas sus categorías.

Artículo 5.4.- Usos complementarios, compatibles y alternativos.

Son usos complementarios los que se señalan a continuación:

a) Uso aparcamiento.
b) Uso equipamiento comercial, social y deportivo.
c) Uso de Espacios Libres.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Uso vivienda.
b) Uso oficinas, siempre que se propia de la industria.

Son usos alternativos los que se señalan a continuación:

En las parcelas que presentan frente a la carretera CP-195 se permitirán usos de apoyo a carreteras marcadas por la legislación.

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.5.- Condiciones de la parcela.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1º: **diez (10) metros.**
- Grado 2º: **veinticinco (25) metros.**

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1º: **doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.**
- Grado 2º: **mil (1.000) metros cuadrados.**

c) Fondo mínimo de parcela: **no se establece limitación de fondo edificable.**

d) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

No se permitirán parcelaciones ni agregaciones que generen parcelas que no tengan uno de sus frentes apoyados en una vía pública.

Artículo 5.6.- Posición del edificio respecto a la alineación exterior.

1. La edificación deberá situarse separada a una distancia de 2,50 m. de la línea de fachada respecto al vial “A” como aparece en la alineación reflejada en el Plano de Ordenación 05 Red Viaria: Estructura y Alineaciones, corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras con las edificaciones colindantes.

2. El espacio libre resultante del retranqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

Artículo 5.7.- Separación a linderos.

Se establece una separación a la línea de fachada de 2,50 m.

Se permitirá la separación a linderos laterales y testeros para la formación de patios abiertos y con tratamiento de fachada de los cerramientos de los mismos en las zonas medianeras que quedan vistas.

Artículo 5.8.- Línea de edificación paralela a la CP-195.

Para las parcelas dentro de la zona de influencia de la CP-195, la línea de límite de edificación será la indicada en el plano de alineaciones, de manera que se garantice mantener libre como mínimo la zona legal de dominio público adyacente en todo su recorrido, de tres metros de anchura.

A su vez no se permitirá el acceso directo de vehículos a los solares desde la carretera, debiéndose realizarse éstos desde la calle diseñada al efecto.

Artículo 5.9.- Ocupación de la parcela.

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada grado.

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por el coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre rasante.

- Grado 1º: será del cien por ciento (**100%**) de la superficie de la parcela una vez descontado el retranqueo frontal de la edificación.
- Grado 2º: será del ochenta y cinco con cuatro por ciento (**85,4%**) de la superficie de la parcela para la ocupación sobre rasante y del cien por ciento (**100%**) una vez descontado el retranqueo frontal de la edificación.

En ningún caso esta superficie construida bajo rasante computará como edificabilidad.

Artículo 5.10.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

El coeficiente de edificabilidad neta sobre la parcela edificable se establece para cada grado:

- Grado 1º: será de uno con catorce (**1,140 m^2t / m^2s**) de metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2º: será de cero con ochocientos cincuenta y cuatro (**0,854 m^2t / m^2s**) de metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 5.11.- Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación será de **dos (PB+1) plantas**.

2. La altura máxima edificable será:

- para forjados planos, la altura será de **8,00 m.** medidos desde la cara superior del forjado.
- Para nave industrial con cubierta a dos aguas la altura máxima será de **9,00 m.** medidos a cumbrera de la cubierta.

3. Excepcionalmente y por razones técnicas justificadas derivadas de las características particulares de la edificación, podrá autorizarse una altura mayor a la total indicada para elementos singulares relacionados con el uso de la edificación (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, chimeneas,...).

4. La altura libre mínima será:

- para planta baja: **dos con sesenta (2,60) metros**.
- para vivienda: **dos con cincuenta (2,50) metros**.

Artículo 5.12.- Condiciones de imagen urbana.

1. Vuelos:

- Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm.
- No se permitirán cuerpos volados sobre la alineación exterior a la fachada.

2. Condiciones de composición y materiales de fachada:

- Los materiales a emplear en fachadas serán uniformes quedando prohibidos el empleo de materiales no preparados para cara vista.
- Las edificaciones que se ejecuten en las parcelas delimitadas por el borde exterior de la delimitación del polígono con el suelo no urbanizable tendrán el mismo tratamiento en los testeros que en la fachada.
- Las medianerías que ofrezcan caras vistas serán tratadas de forma similar a la fachada por parte de la propiedad que quede vista.

Artículo 5.13.- Normas particulares uso vivienda incluido en el Polígono Industrial.

En parcelas de superficie mayor o igual a 500 m^2., será uso compatible al dominante como industrial, el de vivienda, siempre que este suficientemente justificada su necesidad en relación con la industria, con las siguientes limitaciones:

- la superficie construida máxima no podrá exceder de **ciento cincuenta (150)** metros cuadrados construidos, que forman parte de la edificabilidad total asignada a la parcela.
- Solo se permitirá la construcción de una vivienda por parcela en la planta primera.
- La altura libre mínima de vivienda será de 2,50 m.
- Será de aplicación las condiciones generales de edificación del las NN.SS:

Artículo 5.14.- Dotación de aparcamiento.

Dado que aneja a la red viaria, la Modificación prevé plazas de aparcamiento se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (**1**) plaza por cada cien (100 m^2t) metros cuadrados construidos, o fracción destinado a aparcamiento de turismos. Completando así el total de plazas necesarias establecidas en la LOUA, las NN.SS. y el Reglamento de Planeamiento. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad industrial.

CAPÍTULO 3.- ORDENANZA Nº 2. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Artículo 5.15.- Ámbito y características.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano de Ordenación 03 Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado. Zonificación y Usos, como uso Equipamiento. (S.I.P.S)

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

SECCIÓN 1ª:- CONDICIONES DE USO.

Artículo 5.16.- Uso característico.

El uso característico será el de Comercial Dotacional y Social en todas sus categorías.

Artículo 5.17.- Usos compatibles.

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfieran el desarrollo de las actividades propias del uso característico, se considera compatible el uso educativo con el uso característico deportivo.

2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso educativo o formativo.

3. Las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos podrán destinarse a Servicios infraestructurales, vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telecomunicaciones y alumbrado.

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.18.- Posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto.

La edificación deberá situar su línea de fachada como mínimo en la alineación reflejada en el Plano alineaciones del presente documento. En el supuesto que el retranqueo sea superior al indicado en el Plano alineaciones del presente documento corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.

Artículo 5.19.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Para el uso Dotacional y Servicios Públicos la edificabilidad máxima neta será de uno (**1,00 m^2t/m^2s**) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 5.20.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de **dos (2)**. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

4.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

4.1.- OBJETIVO Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Se redacta el presente documento en cumplimiento de los requisitos instrumentales exigidos en el Art. 54 del Reglamento de Planeamiento y el Art. 18 de la LOUA.

Dadas las características de la zona a urbanizar, sobre la base de la viabilidad del estudio económico financiero, a las expectativas de demanda y utilización del suelo, a la división de las propiedades y a las previsiones del PGOU., se establece una única etapa para la ejecución del Sector.

El proyecto de urbanización correspondiente podrá plantear su ejecución por fases siempre y cuando el proyecto sea unitario y las fases estén coordinadas en su ejecución para garantizar todos los servicios en cada fase y su continuidad en las siguientes.

Teniendo en cuenta la urgencia en el desarrollo de la actuación urbanística, la ejecución del planeamiento se realizará mediante el sistema de **compensación.**

4.2.- CONSIDERACIONES GENERALES.

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación considerando los costes totales y unitarios, comprobando que durante el desarrollo de la Innovación se mantienen análogos a otras actuaciones similares y que, en consecuencia, resultan competitivos con actuaciones en áreas industriales próximas atendiendo de este modo a las demandas y expectativas del sector económico de la zona.

A continuación, se determinarán los costes de transformación del suelo urbanizable en suelo urbano. Estos costes de transformación han de incrementarse al valor que posee el suelo (valor inicial), para obtener el valor definitivo del suelo urbanizado, es decir, gastos de planeamiento, incluyendo en estos los costos de redacción y aprobación de la Modificación correspondiente, y los costes de transformación de este suelo urbanizable en urbano, es decir, redacción del Proyecto de Urbanización y Ejecución de las obras de infraestructuras previstas, red viaria, jardinería, servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado, a los que habrá que incrementar los costos financieros y empresariales correspondientes.

4.3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Para el presente Estudio Económico se ha partido de los siguientes baremos de urbanización interior con los costes que se adjuntan:

ZONIFICACIÓN	m²	**Coste €/m²**	COSTES
ZONAS VERDES	4.173,58	**9,00**	37.562
VIALES	5.480,81	**72,00**	394.618
TOTAL EJECUCIÓN URBANIZACIÓN			**432.181**

Por capítulos podemos desglosarlo de la siguiente manera:

A. URBANIZACIÓN INTERIOR

01	Movimiento de tierras y pavimentación	219.677 €
02	Red de saneamiento	54.455 €
03	Red de abastecimiento, riego e hidrantes	49.960 €
04	Red de telefonía	14.089 €
05	Energía eléctrica	44.601 €
06	Alumbrado eléctrico	26.882 €
07	Jardinería	22.517 €
	TOTAL A	**432.181 €**

B. CONEXIÓN CON REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

La estimación de costes de conexiones con redes generales de infraestructuras se ha realizado utilizando precios de mercado y datos de las propias empresas suministradoras, quedando de la forma que sigue:

01	Conexión agua potable	10.000 €
02	Conexión saneamiento	15.000 €
03	Conexión telefonía	5.000 €
04	Conexión energía eléctrica	30.000 €
05	Accesos a carreteras	5.000 €
	TOTAL B	**65.000 €**

C. HONORARIOS PROFESIONALES.

01	Levantamientos topográficos	2.500 €
02	Modificación Puntual	15.000 €
03	Proyecto de Compensación y Reparcelación	6.000 €
04	Proyecto de Urbanización	18.000 €
05	Dirección Obras de Urbanización	18.000 €
06	Estudio de Seguridad y Salud	1.800 €
07	Coordinación de Seguridad y Salud	3.000 €
08	Proyectos Infraestructuras: Media Tensión	4.000 €
09	Dirección Obras y Estudio Seguridad y Salud Media Tensión	3.000 €
10	Proyecto de Infraestructuras: Accesos	2.000 €
11	Dirección Obras y Estudio Seguridad y Salud Accesos	1.000 €
12	Proyecto de Infraestructuras: Abastecimiento y Saneamiento	2.000 €
13	Direc. Obras y Est. Seguridad y Salud Abastecimiento y Saneamiento	1.000 €
14	Notaría - Registro	15.000 €
	TOTAL C	**92.300 €**

D. GESTIÓN URBANÍSTICA

01	Gestión Urbanística (A+B+C)x10%	58.948 €
	TOTAL D	**58.948 €**

E. ADQUISICIÓN DE LOS TERRENOS

01	Suelo (41735,75 x 9,00)	190.468 €
	TOTAL E	**190.468 €**

RESUMEN DE COSTES

A	URBANIZACIÓN INTERIOR	432.181 €
B	CONEXIÓN CON REDES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS	65.000 €
C	HONORARIOS PROFESIONALES	92.300 €
D	GESTIÓN URBANÍSTICA	58.948 €
E	ADQUISICIÓN DE LOS TERRENOS	190.468 €
	TOTAL COSTES DIRECTOS	838.896 €
F	FINANCIACIÓN (7,50 % s/costes directos)	62.917 €
	TOTAL	**901.814 €**

5.- DETERMINACIONES ESTRUCTURALES Y PORMENORIZADAS.

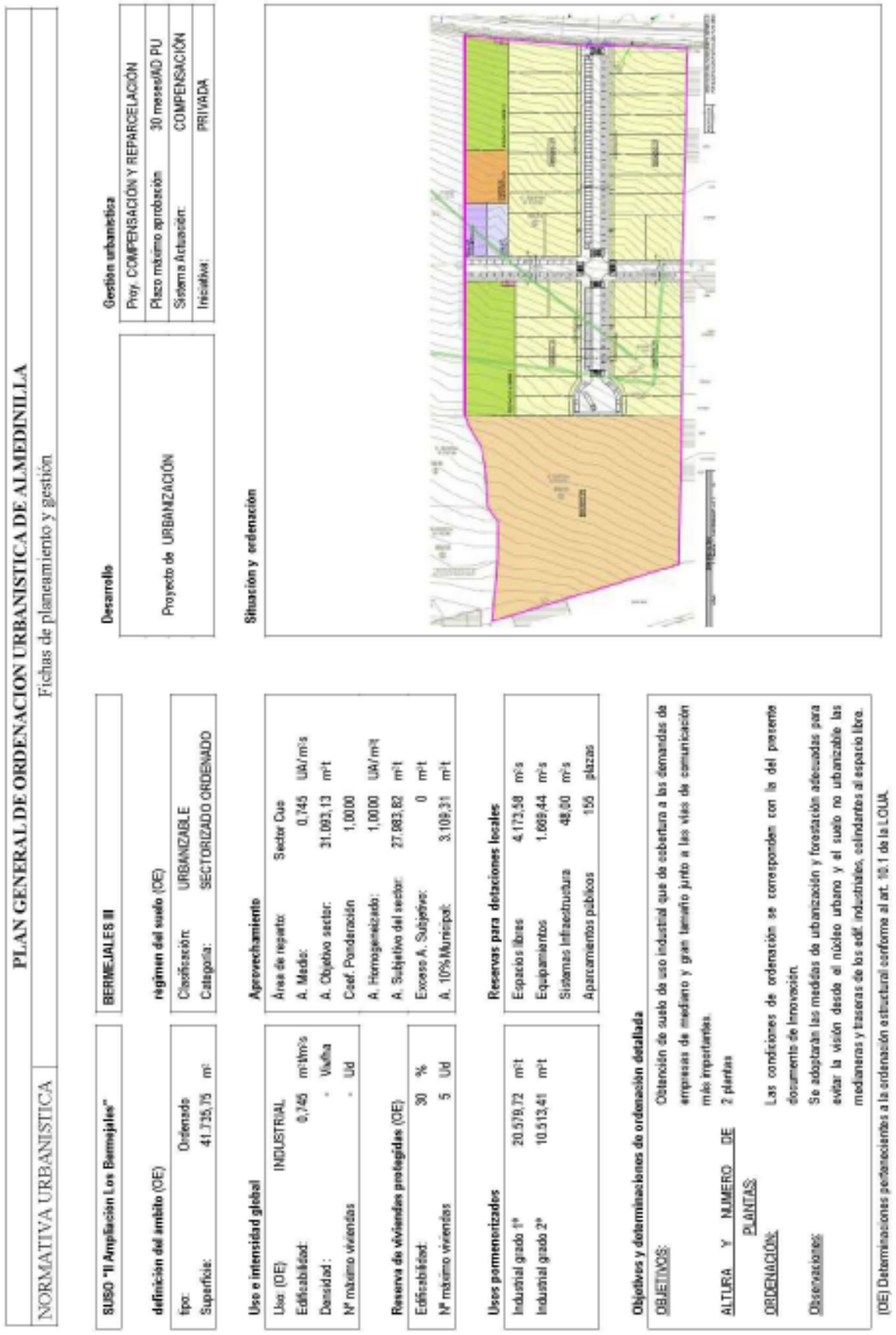
5.1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURALES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
sector	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD GLOBAL m^2t/m^2s	0,70
PLAZO APROBACIÓN PLANEAMIENTO	1 año
APROVECHAMIENTO OBJETIVO m^{2t}	31.093
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO m^{2t}	27.984
SISTEMA ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
DESARROLLO	Plan Parcial

5.2.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
sector	
DOTACIONES LOCALES	según L.O.U.A.
GESTIÓN	Proy. Compensación y Reparcelación
EJECUCIÓN	Proy.Urbanización

5.3.- FICHA PLANEAMIENTO.



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE ALMEDINILLA

NORMATIVA URBANISTICA | Fichas de planeamiento y gestión

SUSO "II Ampliación Los Bermejales"

definición del ámbito (OE)

tipo:	Ordenado	
Superficie:	41.735,75	m²

Uso e intensidad global

Uso (OE)	INDUSTRIAL	
Edificabilidad:	0,745	m²t/m²s
Densidad :	-	Viv/ha
Nº máximo viviendas	-	Ud

Reserva de viviendas protegidas (OE)

Edificabilidad:	30	%
Nº máximo viviendas	5	Ud

BERMEJALES III

régimen del suelo (OE)

Clasificación:	URBANIZABLE
Categoría:	SECTORIZADO ORDENADO

Aprovechamiento

Área de reparto:	Sector Cus	
A. Medio:	0,745	UA/m²s
A. Objetivo sector:	31.093,13	m²t
Coef. Ponderación	1,0000	
A. Homogeneizado:	1,0000	UA/m²t
A. Subjetivo del sector:	27.983,82	m²t
Excess A. Subjetivo:	0	m²t
A. 10% Municipal:	3.109,31	m²t

Usos pormenorizados

Industrial grado 1º	20.579,72	m²t
Industrial grado 2º	10.513,41	m²t

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres	4.173,58	m²s
Equipamientos	1.669,44	m²s
Sistemas Infraestructura	48,00	m²s
Aparcamientos públicos	156	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

OBJETIVOS: Obtención de suelo de uso industrial que de cobertura a las demandas de empresas de mediano y gran tamaño junto a las vías de comunicación más importantes.

ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS: 2 plantas

ORDENACIÓN: Las condiciones de ordenación se corresponden con la del presente documento de Innovación.

Observaciones: Se adoptarán las medidas de urbanización y forestación adecuadas para evitar la visión desde el núcleo urbano y el suelo no urbanizable las medianeras y traseras de los edif. industriales, estimantes al espacio libre.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

Desarrollo

Proyecto de URBANIZACIÓN

Gestión urbanística

Proy. COMPENSACIÓN Y REPARCELACIÓN	
Plazo máximo aprobación	30 meses/MD PU
Sistema Actuación:	COMPENSACIÓN
Iniciativa:	PRIVADA

Situación y ordenación

FICHA DE PLANEAMIENTO SUSO "BERMEJALES III" (II Ampliación Los Bermejales) NC USO GLOBAL INDUSTRIAL

6.- TRAMITACIÓN.

TRÁMITE DE APROBACIÓN DE LA INNOVACIÓN DE POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DE SU VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, PARA CLASIFICACIÓN DE NUEVA ZONA INDUSTRIAL.

Se presenta el documento de Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de ALMEDINILLA, para su trámite de aprobación inicial en el Excmo. Ayuntamiento de ALMEDINILLA (CÓRDOBA).

El Ayuntamiento de Almedinilla en Pleno del día 24 de Abril de 2.007, adoptó el acuerdo de **Aprobación Inicial** del documento de Innovación de Planeamiento General por Modificación Puntual de sus NN.SS para Clasificación de Nuevo Suelo Industrial en el paraje de Los Bermejales; procediendo a las publicaciones en el BOP y en un diario de los de mayor difusión, y quedando abierto un plazo de un mes de exposición pública.

En el transcurso del plazo de exposición pública no se ha registrado ninguna alegación.

Así pues, se presentó el documento para aprobación provisional, una vez aprobada provisionalmente la adaptación del PGOU de Almedinilla a la LOUA el día 24 de Mayo de 2.007.

Una vez aprobada definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla (Expediente P-100/07) en el ámbito del nuevo sector SUO Industrial “Ampliación P. I. Los Bermejales”, formulado por el Ayuntamiento de almedinilla a instancias de Construcciones Industriales José Toro, S. L., representado por D. José Toro Roldán, por la Consejería de vivienda y Ordenación del Territorio en fecha 18 de junio de 2.008 según propuesta de resolución; se presenta el presente TEXTO REFUNDIDO con la subsanación de las deficiencias citadas en dicha resolución a fin de que la Corporación Municipal, eleve de nuevo el presente documento para su toma de conocimiento, y para su registro y publicación.

Alcalá la Real, Agosto de 2.008.

Fdo.: Juan Fco. Almazán López.

7.- ANEXOS.

7.1.- AGUA Y SANEAMIENTO.

AYUNTAMIENTO DE ALMEDINILLA (Córdoba)

Pl. de la Constitución, 1 - C.P. 14.812 - Telf. 957 70 30 85 - Fax: 957 70 33 70 - E-mail:alcaldia@ayto-almedinilla.org

Fecha: 06/06/2006

Asunto: Solicitud punto de conexión agua y saneamiento.

Situación: Los Bermejales (Almedinilla)

7/06/2006 559

Atendiendo su solicitud sobre puntos y condiciones de conexión de las redes de saneamiento y agua potable de la ampliación de suelo Mixto Residencial-Industrial en el paraje de los Bermejales, en estudio, me complace informarle lo siguiente:

Conexión a red general de agua potable:

La red general de abastecimiento de agua potable, discurre paralela a la CP-195, proveniente del depósito sito en el paraje de Las Llanadas. Dicha red circula entre la vía antes citada y la parte superior del suelo en estudio, por lo que la conexión se realizará en la unión de ambos y en espacio que se prevea el uso público, mediante la correspondiente válvula de corte.

Las condiciones para dicha red serán conforme lo establecido en el Art. 27 de las NN. SS. de Planeamiento de Almedinilla.

Conexión a alcantarillado:

La red de alcantarillado más próxima y favorable para su conexión, circula por la zona verde situada junto a Ronda de Andalucía, y que une la Unidad de Ejecución 11, con la Ampliación del P. I. Los Bermejales. Será en dicha zona verde donde se deberá interceptar el colector para realizar la conexión, mediante el correspondiente pozo registro.

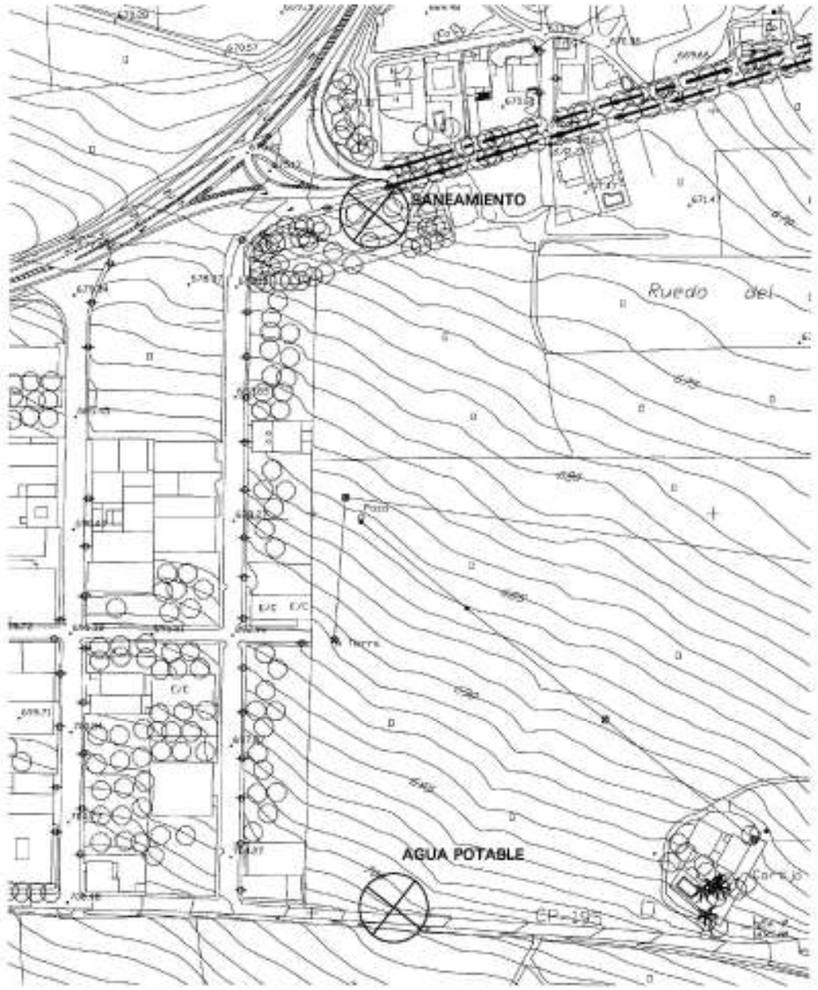
Las condiciones para dicha instalación vienen reguladas en el Art. 28 de las NN. SS. de Planeamiento de Almedinilla.

Para cualquier aclaración pueden ponerse en contacto con nuestros Servicios Técnicos.

Reciba un cordial saludo.

EL ALCALDE,

Antonio Cano Reina



7.2.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

almazan arquitectos

D. Francisco Valenzuela Romero
Nuevos Suministro y SS de Red
SEVILLANA – ENDESA
Avenida del Parque, 27
14.900 – LUCENA (Córdoba)

Escrito: 2134/06 FVZ/ALZ
Referencia: 393 – L.G.E.

Muy Sr. nuestro:

En relación a la solicitud de suministro eléctrico referenciada para el Polígono Industrial Los Bermejales de Almedinilla, le informo que:

* Que atendiendo al Planeamiento previsto en el Plan Parcial, la previsión de potencia total máxima demandada y actualizada, atendiendo al RBET e Instrucción de 14/10/2004, es de:

USO	SUPERFICIE (m²)	PREVISIÓN (W/m²)	TOTAL (kW)
Industrial	30364	50	1518
Equipamiento	1670	100	167
Viales	5481	1	6
Zonas verdes	4174	1	5
		TOTAL POTENCIA PREVISTA	1696

Según la Instrucción de 14/10/2004, la potencia prevista en centros de transformación, se calculará sumando todas las potencias previstas, multiplicada por un coeficiente de simultaneidad de 0,8, por lo que será:

Potencia en CT = 1696 * 0,8 = 1357 kW

* Atendiendo a las conversaciones con el Excmo. Ayuntamiento de Almedinilla y al ser el mismo promotor de la cercana Urbanización PP-R1 de Almedinilla, tengan en cuenta las condiciones técnicas comunicadas para la misma, el pasado 08/01/07, según su escrito 32/07, referencia 86 – L.G.E. del que le adjuntamos fotocopia.

* Les adjuntamos plano de situación y plano de la actuación con las diferentes zonas descritas anteriormente.

Sin otro particular, le saludamos atentamente y quedamos a su entera disposición. Asimismo, quedamos a la espera de su Carta de Condiciones Técnicas sobre punto de conexión e instalaciones.

Alcalá la Real, 24 de Enero de 2007.

Fdo. Juan Francisco Almazán López - Arquitecto

Endesa Distribución Eléctrica S.L
Departamento Córdoba UOI Lucena
Avda. del Parque, 27
14900 Lucena (Córdoba)

sevillana endesa

ALMAZAN ARQUITECTOS, S.L.
A/A Juan Fco. Almazán López
C/General Lastres, 11-1º B

23680 – Alcalá La Real (Jaén)

	Escrito	Referencia	Fecha
Asunto	0052/07	393 - L.G.E	09/03/07
Enganche en M.T.	FVR/ALZ		

Muy Srles. nuestro/s:

En contestación a su escrito en el que nos solicita, suministro eléctrico de 1357 Kw. aprox., para Pol. Residencial-Industrial, en paraje Los Bermejales, de **Almedinilla,** le comunicamos que ratificamos nuestro punto de enganche en M.T. (escrito 2134106 de 20-9-06), que sena en nuestra línea denominada **Priego_Alcalá.Real**, a 25 KV, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que las instalaciones, si van a ser para más de un cliente, en cumplimiento del R.D. 1.955/2.000, deberán ser cedidas, para lo que será necesario aporten la preceptiva autorización municipal de las instalaciones eléctricas a ceder.
- Le informamos que el expediente se tramitara según lo establecido en el Real Decreto 195512000, art. 45, por lo que la instalación de extensión deberá ser realizada por el cliente.
- Las características técnicas del aparellaje de Media Tensión deben ser para 36 KV
- Que las instalaciones cumplan con las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad.
- Que la tensión del primario del transformador sea 25 KV.
- Previa a la ejecución de la obra deben remitirnos copia del proyecto para su análisis y correspondiente visto bueno, original del protocolo de ensayo del transformador así como acta de autorización del proyecto por parte de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la junta de **Andalucia** en Córdoba.
- La instalación al ser de una potencia superior a 500 KVA deberá estar provista de un seccionador de apertura en carga en su entronque.
- La conexión a la red general de distribución deberá ser realizada por una brigada de trabajos en tensión.
- Este punto de enganche tendrá una vigencia máxima de 6 meses.
- Se precisa Autorización de la Gerencia Municipal de Urbanismo u organismo competente existente en la localidad.

Para determinar el punto de enganche y/o cualquier aclaración al respecto, les rogamos se dirijan a nuestras oficinas de Avda. Parque, 27 (teléfono 957-50.03.45.) y contacten con nuestro técnico Sr. Valenzuela.

La frontera de la instalación es el elemento de maniobra asociado al punto de conexión, su mantenimiento corresponde al titular de la instalación, será manipulado por personal designado por Grupo Endesa sin comunicación previa debido a exigencias de la operación de la red. El titular de la instalación podrá accionar bajo su responsabilidad dicho elemento frontera, informando previamente, de manera fehaciente, al Centro de Control.

Atentamente,

Francisco Valenzuela Romero
Nuevos Suministros y SS. Red.

Regto. Merc. Madrid, tomo 16.095, folio 113, secc. 8, hoja M-272592 - CIF B-82846817

7.3.- TELEFONÍA.

Telefónica

Telefónica de España
Gerencia Planta Externa Sur
Ciudad de Usaras S/n
14008 Córdoba
Tel.: 957214827-957214895

Almazán Arquitectos & Asociados, s.l.
General Lastres, 11-1º b
23680 Alcalá la Real - Jaén

Fecha : 15 de Junio del 2006
Asunto: Planeamiento General de las NN.SS. de Almedinilla.

Muy Sr. Mío:

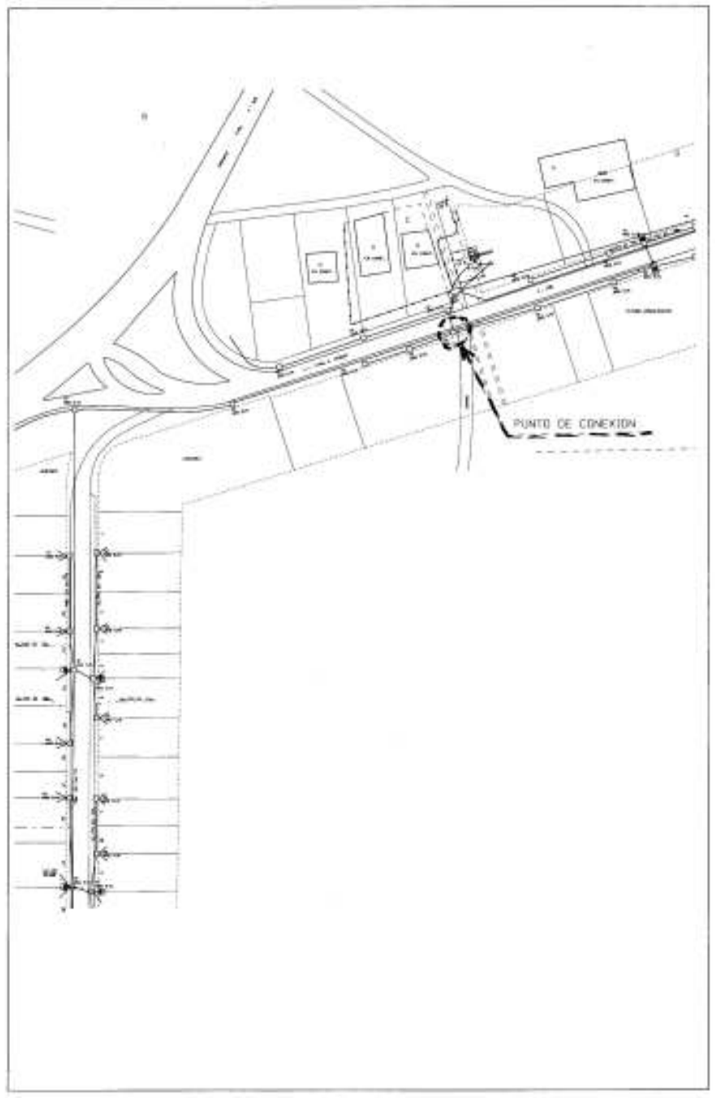
En respuesta a su escrito sobre el asunto de referencia, adjunto le envío plano donde se indica el punto de conexión más idóneo, para poder atender las futuras instalaciones de las NN.SS. de Almedinilla (Córdoba) en la zona de Los Bermejales.

Sin otro particular le saluda atentamente,

Manuel Martín Miras
GERENTE PLANTA EXTERNA SUR

Manuel Martín Miras
Gerente Planta Externa Sur

Página 1 de 1



7.4.- CARRETERAS.

2-JUL-2007 13:12 DE: AYTO. DE ALMEDINILLA 957703070 A: 953587131 P:1/3

Diputación de Córdoba

Área de Infraestructuras Municipales y Acción Territorial
Servicio Central
Unidad de Expropiaciones, Autorizaciones, e Incidencias.

Diputación de Córdoba
Área de Infraestructuras Municipales y Acción Territorial
Servicio Central
(Colegios Provinciales)
19 JUN. 2007
SALIDA N.º 209

ENTRADA
AYUNTAMIENTO DE ALMEDINILLA

FECHA	HORA	N.º Registro
27-06-2007		687

SR. ALCALDE PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO DE
ALMEDINILLA

En contestación a su petición de informe sobre el documento de INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE ALMEDINILLA POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DE SUS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS PARA CLASIFICACIÓN DE NUEVA ZONA INDUSTRIAL, por el presente vengo en comunicarle que con fecha 18 de junio del corriente, el Presidente, ha adoptado resolución de conformidad con lo informado por el Servicio de Carreteras y en base al informe-propuesta de la Técnica del Departamento de Expropiaciones, Autorizaciones e Incidencias, que es del siguiente tenor literal:

"**PRIMERO**.-Con fecha de entrada en esta Corporación 10 de mayo de 2007, se recibe escrito del Ayuntamiento de Almedinilla por el que se remite un ejemplar de la innovación referida, a fin de que se emita informe por parte de esta Diputación.

SEGUNDO.-Dicho informe se recaba en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en donde se determina en lo relativo a la tramitación de instrumentos de planeamiento municipal, la necesaria solicitud de informe a las Administraciones Públicas con competencias sobre la materia con carácter previo a la aprobación de los citados instrumentos, lo que remite a la normativa sectorial concreta dentro de cada ámbito.

TERCERO.-La citada normativa sectorial se determina en el caso que nos ocupa en el art. 35.1 de la Ley 8/2001, de 12 de julio de Carreteras de Andalucía que establece que "acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a las carreteras andaluzas, la Administración Pública que lo estubiera tramitando podrá solicitar información previa, en relación con tales afecciones, con anterioridad a su aprobación inicial, a la Administración titular de la carretera..."

CUARTO.-El Servicio de Carreteras de esta Corporación, nos remite con fecha de entrada en este Departamento, 5 de junio de 2007, informe en relación con el contenido del documento de referencia, limitándose a examinar aquellos aspectos que pudieran incidir sobre afecciones a las carreteras provinciales. En dicho informe se determina:

-Que del análisis de la documentación remitida se observa que se trata de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que conlleva la incorporación de una nueva área de suelo apto para urbganizar con uso industrial, que aplía el polígono industrial ya existente denominado "Los Bermejales", lindando al sur con la carretera provincial CO-8205 "De A-339 a A-4154 por Fuente Grande y Las Navas" (antigua CP-29+129 De Las Navas) en su margen izquierda entre sus pp kk 1+025 y 1+190 aproximadamente.

Diputación de Córdoba
Registro General de Salida
Fecha: 25 JUN 2007
Nº SALIDA: 19602

2-JUL-2007 13:12 DE: AYTO. DE ALMEDINILLA 957703070 A: 953587131 P:2/3

Diputación de Córdoba

Área de Infraestructuras Municipales y Acción Territorial
Servicio Central
Unidad de Expropiaciones, Autorizaciones, e Incidencias.

-Que a la vista del documento remitido han de realizarse las siguientes puntualizaciones:

1. De acuerdo con el rango del documento presentado, el viario de la carretera que aparece en los planos se entiende como orientativo y no vinculante. Ello es debido a que la topografía de base tomada para su estudio se realizó antes de terminar la obra de mejora de la carretera provincial, por lo que su fiabilidad es relativa.

2. Previamente al proceso constructivo se deberá presentar a aprobación de la Diputación el Proyecto de Urbanización, éste estudiará con suficiente detalle la afección a la carretera, debiendo incluir.
   - Regulación de normas que no permiten accesos directos para vehículos desde los solares a la carretera, debiendo realizarse éstos a través de la calle diseñada al efecto.
   - Regulación de normas que garanticen mantener libre como mínimo la zona legal de dominio público adyacente en todo su recorrido, de 3,00 metros de anchura
   - Planos de planta y sección transversal tipo que definan el ancho de arcén entre el borde actual de calzada y el acerado previsto –se propone mantener el arcén de 2,50 m que existe en la primera fase del polígono- y los abanicos de giros de la nueva calle de acceso al polígono –se exigirá un radio mínimo de 5,00 m-.
   - Plano de alzado longitudinal donde se defina un acuerdo vertical no brusco entre la calle del polígono y la sección de la carretera –se exigirá un parámetro mínimo kv=303-
   - Los mecanismos necesarios para asegurar el drenaje superficial de la carretera que, en todo caso, deberán venir establecidos en el proyecto citado.
   - La correcta definición, en planos y presupuesto, de la señalización horizontal y vertical necesaria para el nuevo acceso que se pretende realizar.
   - La financiación de todas las obras corresponderá a la promoción del polígono, sin que repercuta coste alguno para la Diputación.

Por tanto, y con las puntualizaciones realizadas procede la emisión de INFORME POSITIVO respecto a la INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE ALMEDINILLA POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DE SUS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS PARA CLASIFICACIÓN DE NUEVA ZONA INDUSTRIAL.

En consecuencia, a la vista de lo informado por el Jefe del Servicio de Carreteras, y en base a la propuesta de la Técnica de la Unidad de Expropiaciones, Autorizaciones e Incidencias, el Presidente de esta Corporación, con fecha 18 de junio del corriente, ha adoptado la siguiente resolución:

1).-Tomar en consideración el INFORME POSITIVO del Servicio de Carreteras de esta Diputación, respecto al documento de INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE ALMEDINILLA POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DE SUS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS PARA CLASIFICACIÓN DE NUEVA ZONA INDUSTRIAL, debiendo considerarse no obstante las siguientes puntualizaciones:

2-JUL-2007 13:13 DE: AYTO. DE ALMEDINILLA 957703070 A: 953587131 P:3/3

Diputación de Córdoba

Área de Infraestructuras Municipales y Acción Territorial
Servicio Central
Unidad de Expropiaciones, Autorizaciones, e Incidencias.

1. De acuerdo con el rango del documento presentado, el viario de la carretera que aparece en los planos se entiende como orientativo y no vinculante. Ello es debido a que la topografía de base tomada para su estudio se realizó antes de terminar la obra de mejora de la carretera provincial, por lo que su fiabilidad es relativa.

2. Previamente al proceso constructivo se deberá presentar a aprobación de la Diputación el Proyecto de Urbanización, éste estudiará con suficiente detalle la afección a la carretera, debiendo incluir.
   - Regulación de normas que no permiten accesos directos para vehículos desde los solares a la carretera, debiendo realizarse éstos a través de la calle diseñada al efecto.
   - Regulación de normas que garanticen mantener libre como mínimo la zona legal de dominio público adyacente en todo su recorrido, de 3,00 metros de anchura
   - Planos de planta y sección transversal tipo que definan el ancho de arcén entre el borde actual de calzada y el acerado previsto –se propone mantener el arcén de 2,50 m que existe en la primera fase del polígono- y los abanicos de giros de la nueva calle de acceso al polígono –se exigirá un radio mínimo de 5,00 m-.
   - Plano de alzado longitudinal donde se defina un acuerdo vertical no brusco entre la calle del polígono y la sección de la carretera –se exigirá un parámetro mínimo kv=303-
   - Los mecanismos necesarios para asegurar el drenaje superficial de la carretera que, en todo caso, deberán venir establecidos en el proyecto citado.
   - La correcta definición, en planos y presupuesto, de la señalización horizontal y vertical necesaria para el nuevo acceso que se pretende realizar.
   - La financiación de todas las obras corresponderá a la promoción del polígono, sin que repercuta coste alguno para la Diputación.

2. **Dar traslado al Ayuntamiento de Almedinilla** del citado informe a los efectos pertinentes.

Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Córdoba, 18 de junio de 2007
EL PRESIDENTE,

Conforme con sus antecedentes
Rafaela Chounavelle Bueno

ANEXO: DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

En cumplimiento de lo dispuesto en la DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL sobre el proyecto de modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento de Almedinilla, (nueva zona industrial), hay que indicar, que se ha producido un error tipográfico en el plano nº: 9 RED DE SANEMIENTO, al especificarse que la conexión de la red de saneamiento se realizaría en una FUTURA PLANTA DE DEPURACIÓN.

Así la redacción correcta de la conexión de saneamiento, según se especifica por parte del Excmo. Ayuntamiento de Almedinilla en el apartado 7.1. del proyecto de Innovación del Planeamiento General de Almedinilla (Córdoba) por Modificación Puntual de sus vigentes normas subsidiarias, para clasificación de nueva zona industrial, es A CONECTAR EN COLECTOR EXISTENTE EN ZONA VERDE SITUADO JUNTO A RONDA DE ANDALUCÍA.

Alcalá la Real, Octubre de 2.007.

Fdo.: Juan Fco. Almazán López.

DOCUMENTO Nº II.- PLANOS.