

ADMINISTRACIÓN LOCAL

1695/18

AYUNTAMIENTO DE BERJA

ANUNCIO

D. Antonio Torres López, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Berja (Almería).

HACE SABER: Que el Pleno de este Ayuntamiento, en su sesión ordinaria, de fecha 05 de marzo de 2018, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

“7º.- DICTAMEN PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUESAD I-3 DEL PLAN GENERAL DE BERJA ADAPTADO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Por la Presidencia se dio cuenta del Dictamen favorable dictado por la Comisión Informativa de Urbanismo y Relaciones con la ELA de Balanegra, en relación al expediente de referencia y resultando.

Primero.- La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Berja en sesión ordinaria de fecha 20 de mayo de 2013 adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el Plan Parcial del Sector SUESAD I-3 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Berja adaptadas a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en los términos previstos en el proyecto de modificación presentado por D. Juan Enciso Callejón y redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Gustavo Valdivia Fernández.

Segundo.- Abierto el trámite de información pública mediante la inserción de anuncio en el BOP de Almería nº 114, de fecha 17 de junio de 2013, en el diario IDEAL de fecha 7 de junio de 2013 y en el Tablón de anuncios de este Ayuntamiento no se han presentado alegaciones.

Tercero.- Solicitados informes sectoriales se han emitido los siguientes:

- Informe favorable de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 25 de julio de 2013, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 31.2 C LOUA, desfavorable.

- Informe favorable de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en relación con el Yacimiento arqueológico, de fecha 12 de noviembre de 2013.

- Informe favorable de la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda de fecha 29 de julio de 2013, condicionado.

- Informe favorable de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 25 de junio de 2014, condicionado.

- Informe sobre el “Cordel del Paso de Sierra Nevada” de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Cuarto.- Con fecha 6 de febrero de 2015 tiene entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Berja con número 926 un documento para la aprobación provisional del Plan Parcial del Sector SUESAD I-3 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Berja adaptadas a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Y el 13 de julio de 2017 con registro de entrada número 3657 se presenta en el Ayuntamiento otro anexo a este Plan Parcial, después de haberse aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Almería el 12 de julio de 2017 la Modificación puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del término municipal de Berja .

Esta X Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Berja en el ámbito del Sector SUESAD I-3 de Berja (Almería) se ha publicado en el BOJA nº 241, de 19 de diciembre de 2017.

Quinto.- La Junta de Gobierno Local en sesión extraordinaria celebrada el 14 de julio de 2017 aprobó provisionalmente el Plan Parcial del Sector SUESAD I-3 y requirió que en el plazo de un mes se verificasen o adaptasen, si procede, el contenido de estos informes:

- Informe favorable de la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda de fecha 29 de julio de 2013, condicionado.

- Informe favorable de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 25 de junio de 2014, condicionado.

- Informe favorable de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 25 de julio de 2013, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 31.2 C LOUA, desfavorable.

Este requerimiento se recibe por los organismos competentes el 25/07/2017.

Sexto.- Con respecto a los informes sectoriales recibidos, con fecha 16 de agosto de 2017 se recibe escrito de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del que se deduce que han considerado como un expediente nuevo la documentación remitida, en vez de tratarse de la necesidad de verificar o adaptar un informe previo a un expediente ya existente. Esto se ha confirmado por los servicios técnicos municipales como recoge el informe técnico de fecha 11 de octubre de 2017.

El 26 de septiembre de 2017 se registra de entrada informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en sentido favorable condicionado.

No se ha recibido ningún otro informe, habiendo transcurrido más de dos meses desde que se les requirió conforme al artículo 32.1 regla 4ª LOUA.

Séptimo.- Para su aprobación definitiva, los promotores del expediente aportan documentación el 10 de octubre de 2017 en el que recogen los condicionados del informe de 26 de septiembre de 2017.

Octavo.- El 11 de octubre de 2017 se emite informe jurídico y técnico. Éste último concluye que "Como consecuencia del condicionado las pequeñas modificaciones incorporadas al documento para su aprobación definitiva son:

- 1.- Justificación del decreto 293/2009 en las calles que superan el límite del 6% de pendiente.
- 2.- Se crea una parcela de infraestructura para ubicar el depósito de agua.

El modelo inicial no se ve alterado manteniéndose los aspectos básicos y fundamentales; por lo tanto podemos decir que permanece lo estructurante y que los cambios no son sustanciales; por lo que no debe de someterse el documento a un nuevo trámite de información pública. Procediendo por lo tanto resolver en sentido positivo la APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL SECTOR I-3 (SUESAD I-3) DE BERJA"

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El artículo 32.1 reglas 3º LOUA sobre la tramitación de los instrumentos de planeamiento establecen:

3.ª La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

(...)"

Segundo.- Sobre los informes sectoriales no emitidos una vez transcurrido el plazo de un mes previsto en el artículo 32.1 regla 4ª LOUA, se pueden proseguir las actuaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 83.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, de aplicación a este procedimiento de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero.- El artículo 138.2 del Real Decreto 2159/198, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico sobre la diligencia de los planos y demás documentos que integran el Plan por el Secretario de la Entidad Local.

Cuarto.- De acuerdo con el artículo 41 LOUA y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local el Plan Parcial del Sector SUESAD I-3 se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería y no entrará en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2.

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados del Ayuntamiento y de la Consejería competente en materia de urbanismo de acuerdo con los artículos 40.2 y 41.2 LOUA.

En consecuencia con lo anterior, considerando lo preceptuado en los artículos 31 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 22.2 c) y 47.2 II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Pleno, con el voto favorable de los nueve miembros del Grupo Popular y los siete miembros del Grupo Socialista y el voto en contra del miembro de UPyD, adopta el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SUESAD-3 de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Berja en los términos previstos en el proyecto presentado por D. Juan Enciso Callejón y redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Gustavo Valdivia Fernández.

Segundo.- Los planos y demás documentos que integran el Plan Parcial serán diligenciados para hacer constar que los mismos han sido objeto de aprobación definitiva.

Tercero.- Notificar la aprobación definitiva a todos los propietarios afectados.

Cuarto.- Publicar el texto completo del Plan Parcial SUESAD I-3 en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería previo depósito en el Registro autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados y en el Registro municipal.."

Y habiéndose procedido a su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos nº 7685 Libro de Registro: Berja. Sección: Instrumento de planeamiento, nº expediente : 04-001560/18 y en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos con el nº de Registro: IPU/001/18; Libro de Registro: Berja; Sección Instrumento de Planeamiento.

SIENDO LA MEMORIA TECNICA Y DESCRIPTIVA, LAS ORDENANZAS REGULADORAS, EL PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN, RESUMEN EJECUTIVO Y PLANOS DEL REFERIDO PLAN PARCIAL, LOS QUE SIGUEN:

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

Por encargo de los propietarios de los terrenos del Sector I-3, se ha procedido a la redacción del presente Plan Parcial.

Según el planeamiento general vigente (Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Berja, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 12 de julio de 2.017), la Unidad de Planeamiento Sector I-3 (SUESAD I-3) tiene una superficie de 78.229 m². Está clasificado como suelo urbanizable previéndose su desarrollo mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, y siendo su sistema de actuación el de Compensación.

Los objetivos del planeamiento son completar la ordenación de la ampliación de suelo en el borde sureste del Área Urbana de Berja, en el núcleo de Alcaudique, en el paraje La Tomillera, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, con dotaciones de espacios libres, equipamientos y amplio viario perimetral; y la consolidación de usos industriales y comerciales.

El 20 de mayo de 2.013, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Berja acordó la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector I-3 (SUESAD I-3) de las NNSS de Berja.

En la tramitación de este documento, se han solicitado Informes Sectoriales a varios organismos por las distintas afecciones existentes en el sector. Los resultados de los mismos se adjuntan en apartado Anexo de esta Memoria.

En febrero de 2.015 se presenta ante el Ayuntamiento de Berja el Plan Parcial con las deficiencias indicadas en los informes subsanadas, para que dicho ayuntamiento aprobara provisionalmente el documento y continuara con la tramitación del mismo hasta su aprobación definitiva.

Desde ese momento hasta julio de 2.017 se han producido cambios en la estructura de la propiedad y en las edificaciones existentes dentro del sector. También se han realizado cambios en la Modificación Puntual de las NNSS de Berja en el ámbito del Sector I-3. Para contemplar dichos cambios se redactó un Anexo al Plan Parcial.

El 14 de julio de 2017, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Berja acordó la aprobación provisional del Plan Parcial del Sector I-3 (SUESAD I-3) de las NNSS de Berja.

El 19 de septiembre de 2.017, la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio emite informe favorable condicionado a que se tengan en cuenta distintos aspectos.

En este documento se solventan ya estos últimos aspectos, para así proceder a su aprobación definitiva. Las variaciones en el Plan Parcial no son sustanciales, con lo que no es necesario volver a someterlo a información pública.

A continuación se hace un resumen de los informes, explicando cómo se han subsanado las deficiencias observadas.

Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, en relación al yacimiento arqueológico:

Se ha realizado actividad arqueológica de estudio y documentación gráfica de yacimientos y elementos arqueológicos en el Sector I-3 por la arqueóloga Rosa Morales Sánchez (se adjunta informe de resultados en anexo a este documento). En las conclusiones del Informe de resultados de dicho estudio, tras evaluar la afección sobre el Patrimonio Cultural de la presente Modificación Puntual, destaca dos aspectos:

- Que la ubicación del yacimiento de La Tomillera no se sitúa dentro de los límites de la presente Modificación Puntual, sino en una parcela más a poniente. Por tanto, se ha debido producir una confusión en la localización del yacimiento expresado en el Expediente de Inscripción Genérica de yacimientos de la Baja Alpujarra.

- Respecto a la totalidad de la parcela objeto de la Modificación Puntual y donde se prevé la urbanización del Sector I-3, no se ha documentado ningún vestigio de naturaleza mueble o inmueble asignable al Patrimonio Cultural.

El Informe realizado por la arqueóloga concluye lo siguiente:

- Propone la liberación del espacio que ocupaba el yacimiento.
- La afección sobre el Patrimonio Cultural es negativa.

En el Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte se resuelve:

- Informar favorablemente el Informe de Resultados de la actividad arqueológica adscrita al expediente 2013_DA_14, autorizada a D^a Rosa Morales Sánchez, en calidad de arqueóloga directora, y Juan Enciso Callejón como promotor.

- No se ha documentado ningún vestigio de naturaleza mueble o inmueble asignable al Patrimonio Cultural, por lo que la afección sobre éste es NEGATIVA.

- La Inspección Técnica de la Delegación Territorial estima INNECESARIA la adopción de medidas preventivas o correctoras, por lo que pueden llevarse a cabo las actuaciones previstas en este espacio.

- No se requieren medidas correctoras o de conservación, por lo que las obras proyectadas pueden seguir su desarrollo previsto.

Informe de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en relación a la solicitud de Informe sobre la vía pecuaria:

La vía pecuaria Cordel del Paso de Sierra Nevada, que está deslindada, se ha delimitado mediante las coordenadas UTM que se establecieron en el deslinde.

La vía pecuaria, que está fuera de los límites del Sector, tiene la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Informe de la Dirección General de Infraestructuras (Carreteras) de la Consejería de Fomento y Vivienda, en relación a las afecciones del planeamiento urbanístico con respecto a la red de carreteras de Andalucía:

Este Informe es FAVORABLE CONDICIONADO en tanto se realicen las siguientes determinaciones:

- En relación a las afecciones acústicas, dentro de las normas urbanísticas se deberá incluir un apartado que diga que previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

Se ha transcrito este párrafo en el punto 6.1 de este documento y en el artículo 11 de las Ordenanzas Regulatoras.

- En relación a las conexiones viarias planteadas, con carácter general, no se autorizarán nuevos accesos a las carreteras, debiéndose utilizar los ya existentes. El acceso que se pretende realizar a través del futuro enlace de la variante de Berja con la A-358 deberá ejecutarse de acuerdo con la Orden Ministerial, debiendo solicitar en su momento autorización al Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Fomento y Vivienda.

En su momento se solicitará autorización.

Informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:

Este Informe es FAVORABLE CONDICIONADO a que antes de sus respectivas Aprobaciones Definitivas se subsanen las deficiencias recogidas, resaltándose con carácter particular los siguientes:

- Aclarar y justificar que la EDAR de Río Chico tiene capacidad para asumir el incremento de aguas residuales debidas a esta Modificación Puntual.

En Anexo a este documento se justifica que la EDAR de Río Chico no tiene capacidad suficiente para asumir el incremento de aguas residuales generadas por el Sector I-3 (SUESAD I-3). Es por ello que previo a la urbanización del sector, se debe ampliar la EDAR de Río Chico. El promotor de la urbanización del Sector I-3 tendrá que correr con los gastos de la ampliación de la EDAR. En el estudio económico financiero se prevé una partida presupuestaria para la Ampliación de la EDAR de Río Chico a cargo del promotor de la urbanización.

- Concretar el estudio económico financiero desglosando por partidas presupuestarias e indicando las fuentes de financiación previstas con la carga que asumen.

Se concreta en Anexo a este documento y en el Estudio Económico Financiero.

Informe de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:

Este Informe es FAVORABLE CONDICIONADO a que se tengan en cuenta los siguientes aspectos:

- Se deberá completar la justificación de la imposibilidad de cumplir con la exigencia de la pendiente longitudinal máxima del 6% para las Calles B y C, y justificar para el conjunto del ámbito de ordenación la no existencia de otra alternativa de ordenación coherente y funcionalmente viable que permita el cumplimiento de la pendiente longitudinal máxima permitida. Se tendrá en cuenta todo lo dispuesto en la disposición adicional primera del Decreto 293/2009.

Se ha justificado en el punto 6.2 Viario, y en el Anexo III: Ficha justificativa del cumplimiento del decreto sobre accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

- En las ordenanzas reguladoras de las parcelas de espacios libres y de S.I.P.S. se deberán eliminar las siguientes compatibilidades de uso; en el art. 7.3 se deberá eliminar la compatibilidad de aparcamiento público en las parcelas de espacio libre y en el art. 8.4 se deberá eliminar la compatibilidad de vivienda anexa al equipamiento en las parcelas de S.I.P.S..

Se han eliminado ambas cosas de dichos artículos de las ordenanzas reguladoras.

- La parcela donde se pretende ubicar el depósito de agua deberá ubicarse en una parcela afecta al uso de infraestructura de uso y dominio público. Se deberá regular la ordenanza aplicable a esta parcela de infraestructura, así como la aplicable a la parcela donde se localiza el centro de transformación (art. 53.6 del R.P.U.). Según el art. 48 del R.P.U., deberá expresarse el destino público o privado de los terrenos edificables y dotacionales del ámbito, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en ellos.

Se ha creado una nueva parcela donde se pretende ubicar el depósito de agua, afecta al uso de infraestructura de uso y dominio público, y se ha regulado la ordenanza aplicable a esta parcela de infraestructura así como a las de los centros de transformación.

Informe en materia de telecomunicaciones:

En la Modificación Puntual de las NN.SS. de Berja en el ámbito del Sector I-3, aprobada definitivamente, se indica que no es necesario aportar informe en materia de telecomunicaciones, puesto que le sería de aplicación la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, y no se van a incrementar las necesidades en cuanto a las infraestructuras de telecomunicaciones.

1.2. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

LEY 7/2002 DE ORDENACION URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (L.O.U.A.), aprobada por el Pleno del Parlamento de Andalucía, promulgada del día 17 de diciembre de 2.002 y publicada en el BOPA núm. 429 de 19 de Diciembre de 2.002.

LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 7/2002, de 17 de diciembre, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, aprobada por el Pleno del Parlamento de Andalucía el 25 de enero de 2.012 y publicada en el BOPA núm. 829 de 30 de enero de 2.012.

R.D. 2.159/1978 de 23 de Junio por el que se aprueba el REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.

R.D. 3.288/1978 de 25 de Agosto por el que se aprueba el REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.

R.D. 2.187/1978 de 23 de Junio por el que se aprueba el REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.

DECRETO 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

Adaptación Parcial a la LOUA de las NORMAS SUBSIDIARIAS de Berja, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Berja el día 8 de noviembre de 2.010 y publicada en el BOP de Almería el 23 de febrero de 2.011.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN

Los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Sector I-3, cuya ordenación se desarrolla en el presente trabajo, están clasificados por las Normas Subsidiarias de Berja como suelo urbanizable sectorizado con uso característico industrial.

El objeto del presente Plan Parcial es el de establecer una ordenación de acuerdo a la indicada en las Normas Subsidiarias y distribuir los techos edificables establecidos en la ficha de condiciones urbanísticas, de forma que se permita un buen aprovechamiento de las manzanas establecidas en dicha ordenación.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El Sector I-3 es una Unidad de Planeamiento establecida en las NN.SS, con una superficie que se desarrolla de 78.229 m², se encuentra en el Barrio de Alcaudique del Municipio de Berja, siendo sus linderos los siguientes:

- Norte: Camino de Almería.
- Sur: Carretera Autonómica A-358.
- Este: Subestación Eléctrica, propiedad de Endesa-Sevillana, y suelo no urbanizable.
- Oeste: Suelo urbano consolidado.

3.2. DATOS FÍSICOS Y TOPOGRAFÍA

Los terrenos del Sector I-3 presentan una forma irregular con una topografía montuosa predominantemente ascendente de Sur a Norte y de Oeste a Este.

3.3. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS

Los parámetros geotécnicos concretos de la Unidad de Planeamiento deberán ser determinados mediante los correspondientes ensayos específicos.

3.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La mayor parte de los terrenos incluidos dentro del Sector I-3 están destinados actualmente a pastos, si bien existe una plantación de almendros de muy baja densidad y abandonados, el resto del sector lo constituyen las instalaciones de la empresa Fepsa Global S.A. (antes Sucesores de Juan Enciso Alcoba S.L.) existiendo, en este espacio, oficinas, nave de manipulación y almacenaje, explanada de acopio, carpa desmontable, una gasolinera, un área de lavado de vehículos y una zona de aspiradores. También existe otra nave de manipulación y almacenaje en los terrenos de Vefruber S.L.

Así mismo existen, en las fachadas Sur y Oeste del sector unas infraestructuras urbanas tales como alumbrado exterior, redes de telefonía, media y baja tensión aérea, etc.

Las edificaciones que quedan fuera de las alineaciones establecidas en la ordenación del presente Plan Parcial serán demolidas. De igual forma las infraestructuras existentes aéreas serán convenientemente desviadas y soterradas, según las especificaciones de las compañías suministradoras.

Al estar la Unidad de Planeamiento colindante a una zona urbana desarrollada, existen algunas infraestructuras urbanas a las que se acometerán y a las que se darán continuidad.

Todos los usos, infraestructuras y edificaciones mencionados se observan claramente en la documentación gráfica que se acompaña.

A continuación se incluyen unas fotografías con las edificaciones existentes a fecha de 12 de julio de 2017:



Gasolinera



Área de lavado



Zona de aspiradores



Carpa desmontable



Nave de parcela de Vefruber, S.L.



Nave en parcela de Fepsa Global S.A.



Oficinas de Fepsa Global S.A.

3.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

PROPIETARIO	NIF/CIF	FINCA REG.	REF. CATASTRAL	SECTOR I-3
FEPSA GLOBAL S.A.	A-04.287.546	33.231	67662-08 Parcial	11.453,00 m ²
VEFRUBER S.L.	B-04.218.004	27.058	67662-04 Parcial 67662-08 Parcial	6.651,50 m ²
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	28.411	67622-03 67622-04 Parcial 67622-06 Parcial 67622-09 Parcial 67622-10	43.454,99 m ²
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	29.932	67622-05 67622-06 Parcial 67622-09 Parcial Políg. 67 Parc. 5	10.987,63 m ²
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	31.838	67622-07	5.430,00
VEFRUBER S.L.	B-04.218.004	S/N	67662-08 Parcial	251,88 m ²
TOTAL				78.229,00 m²

La totalidad de la propiedad del Sector I-3 es del grupo empresarial formado por CEIRU SXXI S.A., FEPSA GLOBAL S.A. y VEFRUBER S.L., propiedad de los hermanos Enciso Callejón.

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. OBJETIVOS

El desarrollo de la Unidad de Planeamiento Sector I-3 de las Normas Subsidiarias de Berja, tiene como finalidad la ordenación de los terrenos, cumpliendo las determinaciones de las Normas Subsidiarias, en el que se definen las parcelas de cesión de Espacios Libres y de Sistemas de Interés Público y Social (S.I.P.S.), mientras que las cesiones de uso lucrativo (10% sobre el aprovechamiento lucrativo total) se formalizarán mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, el cual deberá aprobarse previa o simultáneamente al Proyecto de Urbanización.

4.2. CRITERIOS

Se han seguido las directrices determinadas por el Excmo. Ayuntamiento de Berja y sus Normas Subsidiarias referentes al trazado de la red de abastecimiento, alcantarillado, evacuación de pluviales y alumbrado exterior, así como las directrices de la Compañía Sevillana-Endesa de Electricidad y de la Compañía Telefónica para sus conexiones y canalizaciones correspondientes, dando continuidad a las existentes. Todo ello queda debidamente documentado y justificado en la documentación gráfica adjunta.

Los criterios seguidos en la ordenación se basan en lo reflejado en las Normas Subsidiarias de Berja y en las directrices marcadas por los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Berja, con unos criterios de racionalidad.

Los equipamientos se ubican en la parte norte del sector, donde lo proponen las Normas Subsidiarias.

Los espacios libres se han ubicado en dos zonas, una primera en la parte sur del sector, tal y como viene en las Normas Subsidiarias, sirviendo de transición entre las parcelas edificables y la Carretera A-358, y la otra zona se ha localizado en la parte central del sector. Además se tiene un exceso de dotaciones respecto al mínimo exigido por la LOUA y por el Reglamento de Planeamiento. De esta manera los espacios libres son aptos para el uso y disfrute de las personas.

Se suprime un vial indicado en las Normas Subsidiarias originales, tal y como se propone en la Modificación de las NNSS aprobada definitivamente, que discurre de suroeste a noreste, puesto que es un vial secundario y su construcción obligaría a demoler gran parte de una nave existente en la actualidad junto a sus instalaciones, lo que supondría un gran perjuicio para el desarrollo urbanístico del sector y para la actividad existente en sí, que quedaría prácticamente inutilizable. La eliminación de este vial no supone perjuicio para el sector, puesto que el tránsito peatonal va a ser mínimo ya que se trata de un polígono industrial y además éste se encuentra en el límite del suelo urbanizable. Además, se ha desplazado ligeramente el siguiente vial paralelo al suprimido (Calle D), de manera que queda un poco más cerca de él y las distancias a recorrer no son tan elevadas.

En la zona oeste de la Calle A se prevé una calle peatonal (Calle Peatonal 1), ya que si fuera para tráfico rodado quedaría en fondo de saco y no permitiría el giro de 180° de los vehículos que en ella circulen. En el caso de que en un futuro se desarrollen urbanísticamente los terrenos colindantes con la calle peatonal 1, este tramo peatonal podrá convertirse en un vial para tráfico rodado, y así mejorar la comunicación en el entorno.

La Calle E está enlazada con el Camino de Almería, con lo que tiene total continuidad con el mismo.

Se crea una nueva parcela edificable respecto a las Normas Subsidiarias originales, la Parcela C, que se sitúa a una distancia mínima de la Carretera A-358 de 50 metros, tal y como indica la actual Ley de Carreteras. Las parcelas A y B, que ya existían anteriormente, se mantienen a la misma distancia de la carretera que en las Normas Subsidiarias originales, puesto que ya estaban

aprobadas con esa distancia. De esta manera, las edificaciones que se construyan en las parcelas A y B deberán estar separadas al menos 25 metros desde la línea blanca de la Carretera A-358, tal y como viene reflejado en la documentación gráfica.

También se crea la parcela D.A., en la que se pretende ubicar el depósito de agua.

4.3. CUADRO GENERAL DE ORDENACIÓN

PARCELAS	SUPERFICIE	TECHO INDUSTRIAL	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA
			CALLE	LINDEROS	
	m ² Suelo	m ² Construidos	m	m	Nº Plantas / m
A	14.370,62	14.725,33	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
B	7.812,94	8.005,79	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
C	2.679,70	2.745,84	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
D	5.272,03	5.402,16	No	No	2p / 10m
E	6.936,23	7.107,44	No	No	2p / 10m
F	4.918,05	5.039,44	No	No	2p / 10m
D.A.	49,00				
C.T. 1	27,54				
C.T. 2	27,54				
C.T. 3	27,54				
Sup. Neta Parcelas	42.121,19	43.026,00			

DOTACIONES	SUPERFICIE
	m ² Suelo
Esp. Libres	8.340,71
EL-1	3.316,03
EL-2	5.024,68
S.I.P.S.	3.130,00
SIPS-1 (Parque deportivo)	1.565,00
SIPS-2 (Equip. Comercial)	782,50
SIPS-3 (Equip. Social)	782,50
Total Dotaciones	11.470,71

Aparcamientos públicos:	290 uds
--------------------------------	---------

Aprovechamiento tipo:	0,55 m2 IND/m2
------------------------------	----------------

VIALES (m2)	24.637,10
--------------------	------------------

TOTAL UNIDAD (m2)	78.229,00
--------------------------	------------------

Nota: Los metros cuadrados construidos de techo industrial se han obtenido multiplicando el Aprovechamiento tipo o medio por la superficie del sector, con lo que su valor coincide con el Aprovechamiento objetivo.

Se han establecido las dotaciones conforme al artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento y al artículo 17 de la L.O.U.A..

El 10% del aprovechamiento lucrativo total se corresponde con la cesión de los espacios para usos lucrativos del Excmo. Ayuntamiento de Berja, el cual se formalizará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación aprobado y protocolizado previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización. Así mismo se destinarán tres parcelas de 27,54 m². para la instalación de los Centros de Transformación (C.T.), situadas según se refleja en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

El uso permitido tanto en las parcelas edificables privadas como en las de cesión al Excmo. Ayto. de Berja es el industrial, tal y como indican las NN.SS..

5. EXAMEN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL

El presente Plan Parcial se basa en la ordenación indicada en las Normas Subsidiarias de Berja. Se tiene un buen aprovechamiento de las parcelas resultantes creando manzanas con un fondo adecuado para el uso global establecido, se consigue una buena fluidez de tráfico en toda la Unidad de Planeamiento y se le da continuidad al viario e infraestructuras urbanas existentes colindantes.

Se ha establecido la ordenación que propone la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Berja, con lo que se ha eliminado un tramo de vial planteado en las NN.SS. originales, el cual afectaba a las parcelas A y D. De no eliminarse el vial, la

nave existente en la parcela A quedaría fuera de ordenación, con el consiguiente perjuicio que esto conllevaría. Al tratarse de un sector industrial, donde la circulación peatonal es muy inferior a la de un sector residencial, y al estar situado en el límite del suelo urbanizable con el no urbanizable, no influye negativamente en este sentido la supresión del vial.

Es por todo ello que se considera que queda debidamente justificada la solución propuesta, constituyendo ésta una unidad funcional.

6. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

6.1. ACCESOS Y AFECCIONES ACÚSTICAS

El acceso al Sector I-3 se producirá a través del Sector I-1, el cual se encuentra totalmente urbanizado y con la mayor parte de las naves construidas, a través de un acceso existente al sector desde la Carretera A-358 y que no se modifica, a través de una futura conexión con un acceso al futuro enlace de la Variante de Berja con la Carretera A-358 y a través del Camino de Almería. El acceso existente al sector desde la Carretera A-358 se deja tal y como está y, para no perjudicar al tráfico de la Carretera se le da prioridad dentro del sector a los vehículos que entran a través de dicho acceso, de manera que no tienen que ceder el paso ni detenerse ante ningún otro vehículo, con lo que no producirían retenciones.

El acceso que se pretende realizar a través del futuro enlace de la variante de Berja con la A-358 deberá ejecutarse de acuerdo con la Orden Ministerial 16/12/1997, debiendo solicitar en su momento autorización al Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

6.2. VIARIO

6.2.1. CARACTERÍSTICAS DEL TRAZADO EN PLANTA

En el trazado definido por el presente Plan Parcial se ha buscado un aprovechamiento racional de las manzanas, así como una circulación lógica y fluida dentro de la unidad.

Se ha establecido la ordenación que propone la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Berja, con lo que se ha eliminado un tramo de vial planteado en las NN.SS. originales, el cual afectaba a las parcelas A y D. De no eliminarse el vial, la nave existente en la parcela A quedaría fuera de ordenación, con el consiguiente perjuicio que esto conllevaría. Al tratarse de un sector industrial, donde la circulación peatonal es muy inferior a la de un sector residencial, y al estar situado en el límite del suelo urbanizable con el no urbanizable, no influye negativamente en este sentido la supresión del vial.

La Calle C enlazará con el nudo de enlace de la Variante de Berja con la A-358 situado al Este del sector. Mientras no se realice dicho enlace, en el límite este de la Calle C los vehículos podrán realizar el giro de 180°.

En la zona oeste de la Calle A se prevé una calle peatonal (Calle Peatonal 1), ya que si fuera para tráfico rodado quedaría en fondo de saco y no permitiría el giro de 180° de los vehículos que en ella circulen. En el caso de que en un futuro se desarrollen urbanísticamente los terrenos colindantes con la calle peatonal 1, este tramo peatonal podrá convertirse en un vial para tráfico rodado, y así mejorar la comunicación en el entorno.

La Calle E está enlazada con el Camino de Almería, con lo que tiene total continuidad con el mismo.

6.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS SECCIONES TRANSVERSALES ADOPTADAS Y DEL DIMENSIONAMIENTO DE LOS ANCHOS DE CALZADAS Y ACERAS

Se proponen viales de 18 metros de ancho, con aceras de 3 metros, aparcamientos en ambos lados de 2,5 metros integrados en las aceras y dos carriles de circulación de 7 metros de ancho total. De esta manera se le da continuidad a los viales existentes en el sector colindante, el Sector I-1, con una salvedad, las aceras del Sector I-1 tienen un ancho de 3 metros, pero 1 metro es acera pública y los otros 2 metros son el retranqueo que se le da a la nave y que se le obliga a que se incorpore formalmente a la acera (es decir, 2 metros de acera privada). En el caso del Sector I-3, y para cumplir con el Decreto 293/2009 de Accesibilidad y con la Orden VIV/561/2010 se le dan 3 metros de ancho a la acera (toda la acera sería pública) y no habría que retranquear la construcción para que las alineaciones de las naves coincidan. De esta manera solo se mantendrían los retranqueos en las construcciones que tienen fachada a la Carretera A-358, es decir, aquellas que den a la Calle C, igual que en el sector colindante.

Con el ancho de calzada de 7,00 metros se facilita la circulación de los vehículos pesados. Se han dispuesto aparcamientos a ambos lados con una anchura superior al mínimo establecido debido al tipo de vehículos que van a circular por estos viales.

Las condiciones técnicas de dichos viales quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.2.3. RASANTES ADOPTADAS

Las rasantes de los viales se adoptan de manera que se tengan las menores pendientes posibles, pero también de manera que se realicen los menores movimientos de tierras y tratando de que el volumen de desmonte sea similar al volumen de terraplén para que, de esta manera, no se produzcan vertidos de material sobrante ni que haya que traer material de otros lugares. De esta manera el impacto medioambiental se reduce al máximo.

También hay que tener en cuenta que la topografía del Sector I-3 es muy escarpada, y que la diferencia de cota entre la parte norte del sector (Camino de Almería) y la parte sur (Carretera A-358) es muy apreciable, llegando a valores de 25 metros. También hay mucha diferencia de cota entre la parte este y la oeste, llegando a valores superiores a los 28 metros.

Si en la Calle E, que va de norte a sur, se le quisiera dar una pendiente uniforme uniendo el Camino de Almería con la Carretera A-358, saldría una pendiente de más del 7 %, con lo que ya es imposible cumplir con la pendiente longitudinal que establece la Orden VIV/561/2010 sobre accesibilidad. Además si se le da esa pendiente uniforme se obtendrían unos rellenos de unos 12 metros de altura, cosa que es inviable técnicamente, además de los enormes volúmenes de terraplén que serían necesarios. Lo mismo sucede con las Calles B y C, que van de este a oeste, y si se le quisieran dar una pendiente uniforme, saldrían de más del 8% y se obtendrían también unos rellenos muy grandes. Por tanto se ha optado por adaptarnos al terreno existente, realizando los menores desmontes y terraplenes.

La Calle E está enlazada con el Camino de Almería, con lo que tiene total continuidad con el mismo.

En la documentación gráfica adjunta se describen las rasantes adoptadas.

6.2.4. JUSTIFICACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS

Se ha establecido una dotación de plazas de aparcamiento público de 0,7 unidades por cada 100 m² de techo edificable. Para los privados se adoptará 1 unidad por cada 100 m² de techo edificable.

APARCAMIENTOS PÚBLICOS		TOTALES
Standard (2,50x4,50 m)	Minusválidos (2,50x6,50 m)	
282	8	290

Como hay un exceso de 0,17 unidades de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable respecto al mínimo establecido por la LOUA, se solventa la eliminación de las plazas de aparcamiento coincidentes con los vados de acceso a las distintas parcelas públicas y privadas.

6.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Con el fin de establecer anillos que cierren las manzanas de forma que puedan aislarse de la red general, el abastecimiento de agua potable se realizará acometiendo en los puntos marcados en la documentación gráfica adjunta.

La red de distribución se realizará con tuberías de fundición dúctil con 100 mm. de diámetro mínimo. Éstas seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y se colocarán de manera que la profundidad de la tubería, medida desde la generatriz superior hasta la rasante del terreno, sea superior a 1,00 m. No obstante se permitirán profundidades menores en caso de que sea necesario para conectar con las redes existentes.

Se proyectan bocas de riego de tal manera que desde cualquier punto de cualquier manzana se disponga de un punto de riego a menos de 25 metros de distancia. También se proyectan hidrantes en acera modelo municipal dispuestos de tal forma que, junto con los existentes en las proximidades de la Unidad de Planeamiento, desde cualquier punto de la urbanización no haya más de 150 metros de distancia a dichos hidrantes.

La conexión a la red existente se hará por medio de pozos de registro en los que se dispondrá obligatoriamente una válvula de cierre en la ramificación, pudiendo exigirse, según los casos, otra válvula en la red general de la que se toma. Se dispondrá acometida independiente para el hidrante según el modelo normalizado por el Ayuntamiento.

La demanda en período punta de un día y medio es de $3.225,16 \times 1,5 = 4.837,74$ m³. El volumen de almacenamiento actual de los depósitos es de 2.780 m³. Por tanto, para poder asumir la demanda de un día y medio (para posibilitar operaciones de mantenimiento y de avería) sería necesario ampliar los depósitos existentes o construir nuevos con un volumen de 2.057,74 m³.

Dada la imposibilidad de ampliar ahora los depósitos municipales en 2.057,74 m³, casi el doble de su capacidad actual, se opta por prever un depósito en el Sector I-3 que cubra la demanda de almacenamiento de agua potable en período punta de un día y medio que necesita este sector.

Según los cálculos realizados sobre la demanda de recursos hídricos del municipio de Berja y del Sector I-3 en particular, se tienen los siguientes datos:

Demanda de abastecimiento Sector I-3 (incluidas pérdidas en red): 102,88 m³/día

La demanda en período punta de un día y medio es de $102,88 \times 1,5 = 154,32$ m³

Volumen necesario del depósito para cubrir las necesidades del Sector I-3: 154,32 m³

Estimándose una altura de 3,5 metros de agua, se requiere una superficie para el depósito de 45 m².

La ubicación del depósito será en la parcela D.A. del Sector I-3, puesto que es la que se encuentra a mayor cota, lo que facilitará su posterior distribución. El promotor de la urbanización correrá con los gastos de la construcción y puesta en funcionamiento del depósito.

La ubicación se puede ver con más detalle en la documentación gráfica de este anexo.

Las características técnicas de la red de abastecimiento de agua quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.4. PLUVIALES Y SANEAMIENTO

El sistema adoptado de evacuación de aguas residuales y pluviales será separativo.

La red de saneamiento de la Unidad de Planeamiento se conectará con la existente en los puntos reflejados en la documentación gráfica adjunta.

La red de saneamiento que dará servicio al interior del polígono será ejecutada con tubería de UPVC de 300 mm de diámetro mínimo, dispondrá de un pozo en cabeza, cada 40 metros lineales como máximo y en los cambios de dirección y de rasante.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, adaptando su pendiente, siempre que sea posible, a la del terreno o viario, situándose a una distancia de la red de abastecimiento de 1/3 del ancho de la calle, y a un nivel inferior al de ésta.

No se han dispuesto tanques de tormenta, debido a que la zona de menor cota del sector coincide con la zona de afección de la Carretera Autonómica A-358, donde está prohibida la edificación y la construcción de depósitos subterráneos.

Las industrias que se instalen en el Sector I-3 deberán cumplir con la Ordenanza de Vertidos a la Red de Saneamiento del Municipio de Berja, satisfaciendo los caudales y cargas contaminantes estipulados en las mismas. En el caso de que una determinada industria no pueda cumplir los anteriores parámetros, deberá realizar una depuración propia de las aguas residuales generadas para reducir la carga contaminante a los valores que estipula la ordenanza.

Las infraestructuras previstas de abastecimiento, saneamiento y pluviales se conectarán a las existentes en los puntos que se indican en la documentación gráfica del Plan Parcial. En los planos números 14, 15 y 16 del Plan Parcial se representan gráficamente un esquema de la red de abastecimiento, de saneamiento y de pluviales respectivamente y los puntos de conexión de la red proyectada en el Sector I-3 con la red existente.

Para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia se ha dispuesto una franja de zona verde de 5.024,68 m² en la parte sur del sector, que es la de menor cota y adonde se van a dirigir la mayor parte de las aguas pluviales que discurran en superficie.

En Anexo a este documento se justifica que la EDAR de Río Chico no tiene capacidad suficiente para asumir el incremento de aguas residuales generadas por el Sector I-3 (SUESAD I-3). Es por ello que previo a la urbanización del sector, se debe ampliar la EDAR de Río Chico. El promotor de la urbanización del Sector I-3 tendrá que correr con los gastos de la ampliación de la EDAR. En el estudio económico financiero se prevé una partida presupuestaria para la Ampliación de la EDAR de Río Chico a cargo del promotor de la urbanización.

Las características técnicas de la red de saneamiento quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.5. ENERGÍA ELÉCTRICA

Se han previsto tres parcelas para la ubicación de los Centros de Transformación que darán suministro en Baja Tensión a la Unidad de Planeamiento. La energía eléctrica será proporcionada por la Compañía Endesa-Sevillana de Electricidad, tomando de la Línea de Media Tensión existente, según indicaciones de dicha compañía suministradora. Se realizará una entrada y salida en los nuevos C.T. a construir.

El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT e IC correspondiente y el grado de electrificación deseado.

La red de distribución será subterránea, canalizada bajo tubos rígidos de PVC doble pared de 140 mm. de diámetro interior, instalada a 0,60 metros de profundidad como mínimo, bajo las aceras, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 metros protegiéndose con una capa de hormigón. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección, cada 40 metros como máximo en tramos rectos y en donde exista una derivación o acometida, cubiertas con marco y tapa de fundición de hierro con la inscripción ENERGÍA ELÉCTRICA. Todo ello de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias vigentes y con las Normas propias de la compañía suministradora de electricidad.

Las dimensiones y características técnicas de las redes de energía eléctrica, y el punto de entronque con la línea de media tensión, quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.6. ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público de la unidad de planeamiento se ha diseñado siguiendo los criterios marcados por el Excmo. Ayuntamiento de Berja, según los cuales se colocarán:

- Báculos de 9,00 m de altura con brazo de 1,50 m. de saliente, en todas las calles.
- Columnas de 4,00 m de altura en los espacios libres.

El cálculo de la red de alumbrado público se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, la Instrucción de Alumbrado Urbano MV-1.965 y las Normas Tecnológicas I.E.A.

La instalación será subterránea, utilizándose canalizaciones de PVC de 90 mm. de diámetro interior mínimo, a una profundidad no inferior a 0,60 metros bajo aceras, debiendo protegerse en los cruces de calles con una capa de hormigón de 10 cm. de espesor. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 metros como máximo en tramos rectos, cubiertas con marco y tapa de fundición de hierro con la inscripción ALUMBRADO PÚBLICO.

Las dimensiones y características técnicas de las redes de alumbrado público quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.7. TELEFONÍA

Las canalizaciones de telefonía se realizarán según indicaciones de la Compañía Telefónica y puestos en contacto con ellos. Discurrirán por las aceras a una profundidad similar a la de las eléctricas y se conectará con la línea de telefonía existente en el límite de la Unidad de Planeamiento, según se indica en la documentación gráfica.

6.8. PARQUES Y JARDINES

Las zonas de jardines se ordenarán según el trazado propuesto en el presente Plan Parcial siguiendo los criterios de las NN.SS. de Berja e indicaciones de los servicios técnicos municipales. Las constituyen una franja entre la carretera y el suelo industrial, así como otro espacio libre destinado a amortiguar el impacto de las futuras edificaciones y consolidar la transición entre el suelo industrial y el natural colindante.

Los espacios libres son aptos para el uso y disfrute de las personas.

La ordenación de la zona atenderá a los siguientes criterios:

- En la zona de jardín se plantará, según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento de Berja, ficus de hoja pequeña, jacarandas y tapizante tipo uña de gato.

- Los jardines se complementarán con alumbrado público, pavimentaciones y sistema de riego, cuyas características y dimensiones quedarán especificadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

- La separación entre las zonas pavimentadas y ajardinadas se realizará mediante un encintado con bordillo.

Se procurará que el diseño de jardines, parques y plazas, potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca la plantación de elementos vegetales de fácil destrucción y costosos mantenimiento. Se prohíbe expresamente el uso de plantas de pinchos o peligrosas para niños y animales, así como elementos que ofrezcan peligro. Se diseñarán sendas o zonas con pavimentos resistentes y zonas con albero, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles con balsas de arena. La elección del pavimento resistente considerará siempre la incidencia del soleamiento y su capacidad de absorción y reflexión, prefiriéndose el ladrillo, grava, etc., a las baldosas hidráulicas.

Las condiciones a tener en cuenta para el diseño de parques y jardines, las cuales quedarán totalmente definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, serán las siguientes:

a) Evitar la dispersión de zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras de parterres, concentrándose en superficies que puedan ser utilizables por el público, en donde se puedan producir estancias de personas, con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima local.

b) En la elección de especies de jardín, se procurará que sean adecuadas al clima, evitándose el empleo de especies que puedan producir sobrecoste en la conservación de las mismas.

c) En la formación del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo, tales como alumbrado, sistemas de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, casetas para conservación y cuantas otras construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

d) En el alumbrado de parques y jardines, se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a 7 lux en servicio y la uniformidad superior a 0,2.

e) La pendiente máxima del jardín será del 30% en taludes no accesibles. En las zonas de paseos la pendiente máxima será del 6%.

f) Se establecerán instalaciones de riego para consumo mínimo de 20 m³ por hectárea. Las bocas de riego se ejecutarán con los materiales y modelos normalizados por el Ayuntamiento. El diámetro mínimo de las tuberías será de 60 mm. La distancia entre bocas de riego no superará los 25 m.

g) La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de 15 unidades por hectárea de parque o jardín. Se emplearán los modelos en uso por el Ayuntamiento.

6.9. SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS

En cumplimiento de la Ley 31/1995, de 8 de Noviembre y modificaciones posteriores, de Prevención de Riesgos Laborales en la ejecución de las obras, se cumplirán los principios generales relativos a la prevención de los riesgos profesionales para la protección de la seguridad y de la salud, la eliminación o disminución de los riesgos derivados del trabajo, la información, la consulta, la participación equilibrada y la formación de los trabajadores en materia preventiva, en los términos señalados en la presente disposición; y en particular se cumplirá el R.D. 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y de Salud en las Obras de Construcción.

EN BERJA, A 5 DE OCTUBRE DE 2.017

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

7. ANEXO I: COMPROMISOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 54 DE LA L.O.U.A., Y 46 Y 64 DEL R.P.U.

I.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

Los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Sector I-3, cuya ordenación se desarrolla en el presente Plan Parcial, están clasificados por las Normas Subsidiarias de Berja como suelo urbanizable sectorizado con uso industrial.

Así pues, la necesidad y conveniencia de la redacción del presente Plan Parcial está basada en establecer una ordenación integrada en la trama urbana existente, reflejando el uso demandado por la población del núcleo urbano al que pertenece la Unidad de Planeamiento.

I.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

PROPIETARIO	NIF/CIF	FINCA REG.	REF. CATASTRAL	SECTOR I-3
FEPSA GLOBAL S.A.	A-04.287.546	33.231	67662-08 Parcial	11.453,00 m ²
VEFRUBER S.L.	B-04.218.004	27.058	67662-04 Parcial 67662-08 Parcial	6.651,50 m ²
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	28.411	67622-03 67622-04 Parcial 67622-06 Parcial 67622-09 Parcial 67622-10	43.454,99 m ²
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	29.932	67622-05 67622-06 Parcial 67622-09 Parcial Políg. 67 Parc. 5	10.987,63 m ²
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	31.838	67622-07	5.430,00
VEFRUBER S.L.	B-04.218.004	S/N	67662-08 Parcial	251,88 m ²
TOTAL				78.229,00 m²

- FEPSA GLOBAL S.A., C/ Los Íberos Nº 13, Berja (Almería).
- VEFRUBER S.L., C/ Los Íberos Nº 13, Berja (Almería)
- CEIRU SXXI S.A., C/ Los Íberos Nº 13, Berja (Almería)

I.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se realizarán en base al Proyecto de Urbanización encargado por la propiedad de los terrenos, pertenecientes a la Unidad de Planeamiento, correspondiendo a dicha propiedad el pago del Proyecto de Urbanización así como el pago de las obras de urbanización que se ejecuten para el desarrollo de dicha actuación urbanística.

El sistema de actuación, según las Normas Subsidiarias de Berja y concretamente las determinaciones contenidas en la ficha reguladora de la Unidad de Planeamiento Sector I-3, es el de COMPENSACIÓN.

Las cesiones al Ayuntamiento se formalizarán mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, aprobado y protocolizado previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

I.4. COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO

I.4.1. PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se establece una etapa única para su desarrollo, siendo el plazo máximo para la ejecución de la urbanización y cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita, de 24 meses, desde la publicación de la resolución de aprobación definitiva de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del municipio de Berja.

I.4.2. CONSTRUCCIÓN, EN SU CASO, DE EDIFICACIÓN DESTINADA A DOTACIONES COMUNITARIAS DE LA URBANIZACIÓN, NO INCLUIDAS ENTRE LAS OBLIGACIONES GENERALES IMPUESTAS POR LA LEY

En el presente Plan Parcial se prevé la construcción de un depósito de agua potable de 155 m³ de capacidad que debe ser ejecutado y financiado por los promotores del Plan Parcial.

I.4.3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de la urbanización, una vez efectuada la cesión de las obras de urbanización al Excmo. Ayuntamiento de Berja, cuya ejecución estuviera prevista en el presente Plan Parcial y en el correspondiente Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, correrá a cargo del Excmo. Ayuntamiento de Berja (Art. 153 de la L.O.U.A.), no previéndose la necesidad de constituir Entidad de Conservación alguna.

La recepción de las obras de urbanización, se realizará en los plazos y procedimientos previstos en el Art. 154 de la L.O.U.A..

I.4.4. ENTREGA DE LAS PARCELAS DE CESIÓN

Las parcelas de cesión al Ayuntamiento serán entregadas mediante escritura pública (Proyecto de Reparcelación aprobado y protocolizado), libre de cargas y gravámenes, antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

I.5. GARANTÍA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS

La propiedad, en virtud de materializar las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, estará obligada a depositar en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario, un importe correspondiente al 7% del coste de dicha implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización, en el Ayuntamiento de Berja.

1.6. MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTE EL PROMOTOR DE LA URBANIZACIÓN INDICANDO LOS RECURSOS PROPIOS Y LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Los propietarios de los terrenos del Sector I-3 afectados por el presente Plan Parcial cuentan, como recurso más inmediato, con el valor de los terrenos, que en sí supera el valor de las obras de urbanización, siendo por tanto una garantía económica solvente; así como con la posibilidad de la obtención de un préstamo hipotecario en base al valor de dichos terrenos.

EN BERJA, A 5 DE OCTUBRE DE 2.017

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

8. ANEXO II: FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

FICHA URBANÍSTICA

SUELO URBANIZABLE ALCAUDIQUE

AREA DE REPARTO 3 INDUSTRIAL

SECTOR **SUESAD** **I-3** SUPERFICIE: 78.229,00 M²

1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,55	m ² t/m ² s
Densidad máxima de viviendas	0	viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	43.026,00	U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	38.723,40	U.A.
Techo máximo edificable	43.026,00	m ²
Edificabilidad	0,5500	m ² /m ²

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector	7,82	Has	
Reserva para dotaciones:			
Espacios libres....mínimo	7.823,00	m ²	10% superficie
Centros docentes. mínimo	0,00	m ²	No hay en industrial
S.I.P.S.....mínimo	3.129,20	m ²	4% superficie
	<u>10.952,20</u>	m ²	
Superficie construida.....máximo	43.026,00	m ²	
Número de viviendas.....máximo	0	Uds	
Altura de edificación.....máximo	10 m.		
Retranqueos a Carretera A-358 (Calle C)	5,00m a fachada.		
	5,00 m a linderos en caso de edificación aislada.		
Retranqueos en el resto de viales	5 m a fachada y 5 m a lindero en caso de edif. aislada.		

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Industrial

Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

La ordenación será por edificación aislada. El P.P. podrá ordenar la edificación por alineación a calle en las industrias.

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

Previo a la urbanización del Sector I-3, se debe ampliar la EDAR de Río Chico. El promotor de la urbanización del Sector I-3 tendrá que correr con los gastos de la ampliación de la EDAR correspondientes a una población de 408 habitantes equivalentes.

SECTOR **SUESAD** **I-3**

USO PREFERENTE INDUSTRIAL

USOS	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN PB	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSV.	NO PERMITIDO
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR				X
	UNIFAMILIAR				X
	UNIF.AISLADA				X
OTROS	HOSTELERO			X	
	COMERCIAL			X	
	OFICINA			X	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª	X			
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª			X	
	INDUSTRIA 4ª			X	
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL			X	
	ESCOLAR			X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO			X	
	ADMINISTRATIVO			X	
	COMERCIAL			X	
	ESPACIO LIBRE	X			

Se prohíbe la instalación de grandes superficies minoristas.

Se prohíbe el uso terciario comercial con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

EN BERJA, A 5 DE OCTUBRE DE 2.017

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

9. ANEXO III: FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO SOBRE ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS***



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Apartados:

(Página 2 de 42)

ANEXO I

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	
ACTUACIÓN	
PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3 (SUESAD I-3)	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOTACIONES	NUMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Aljambios	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	8 ACCESIBLES Y 282 NO ACC.
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
BERJA (ALMERÍA)	
TITULARIDAD	
PRIVADA	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
PEPSA GLOBAL S.A.	
PROYECTISTA/S	
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ, Ingeniero de Caminos	

Apartados:

(Página 3 de 42)

ANEXO I

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN	
<input checked="" type="checkbox"/>	FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input type="checkbox"/>	FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/>	FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/>	FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/>	TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/>	TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/>	TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/>	TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/>	TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/>	TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/>	TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/>	TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input type="checkbox"/>	TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/>	TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/>	TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En BERJA a 5 de OCTUBRE de 2017

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

41

Apartados:

(Página 4 de 42)

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p><u>Descripción de los materiales utilizados</u></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: BALDOSA DE 16 PASTILLAS Color: GRIS Resbaladidad: BAJA</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: BALDOSA DE BOTONES Color: ROJO Resbaladidad: MUY BAJA</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Ficha I -1-

42

Apartados:

(Página 5 de 42)

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		NO CUMPLE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		CUMPLE
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--		CUMPLE
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		CUMPLE
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		CUMPLE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		CUMPLE
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		CUMPLE
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8% Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	CUMPLE
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	

Ficha I-2-

43

Apartados:

(Página 6 de 42)

ANEXO I

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	
Altura libre		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		$\geq 0,04$ m.	$\geq 0,04$ m.	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	
Altura libre en pasos subterráneos		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	$R \geq 50$ m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$	
Peldaños	Huella	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	$\leq 0,16$ m	$\leq 0,16$ m	
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	--	
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	--	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	
Ancho libre		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	
Ancho mesetas		\geq Ancho escalera	\geq Ancho escalera	
Fondo mesetas		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	$\geq 1,50$ m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	$\geq 1,20$ m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Ficha I-3-

44

Apartados:

(Página 7 de 42)

ANEXO I

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--	
<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--		
<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m	
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta	
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

Ficha I -4-

45

Apartados:

(Página 8 de 42)

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)

Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
	Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)

Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		CUMPLE
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		CUMPLE
(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:

Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		CUMPLE
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		CUMPLE

Ficha I -5-

46

Apartados:

(Página 9 de 42)

ANEXO I

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	CUMPLE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	CUMPLE
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	CUMPLE
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	CUMPLE
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	CUMPLE
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	CUMPLE

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--	
	Altura		≤ 0,85 m	--	
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	
		Ancho	≥ 0,80 m	--	
		Fondo	≥ 0,50 m	--	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL**

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**MOBILIARIO URBANO**

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--		CUMPLE
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		CUMPLE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		CUMPLE
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	

Ficha I-6-

47

Apartados:

(Página 10 de 42)

ANEXO I

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80$ m		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	CUMPLE	
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--	CUMPLE	
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	CUMPLE	
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50$ m	CUMPLE	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	--	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	
	Longitud		$\geq 0,70$ m	--		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--		
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	--		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	CUMPLE	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	CUMPLE	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	CUMPLE	
	Altura Respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m	CUMPLE	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	CUMPLE	
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$	CUMPLE	
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.	CUMPLE	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m	CUMPLE	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	--	CUMPLE	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20$ m		
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--		
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	--		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	--		

Ficha I -7-

48

Apartados:

(Página 11 de 42)

ANEXO I

OBSERVACIONES
<p>TÉCNICAMENTE NO SE PUEDE CUMPLIR CON LA EXIGENCIA DE PENDIENTE LONGITUDINAL < 6 %, PUESTO QUE LA TOPOGRAFÍA DEL SECTOR ES MUY ESCARPADA Y, EN CONCRETO, LA DIFERENCIA DE COTAS ENTRE EL CAMINO DE ALMERÍA Y LA CARRETERA A-358 ES TAN ELEVADA (25 METROS) QUE LA PENDIENTE DE LA "CALLE E" NO SE PUEDE REDUCIR A VALORES TAN BAJOS. DE IGUAL FORMA SALDRÍAN UNOS RELLENOS DE 12 METROS DE ALTURA, LO QUE RESULTA TÉCNICAMENTE INVIABLE. ADEMÁS SE HA INTENTADO QUE EL VOLUMEN DE DESMONTE SEA SIMILAR AL DE TERRAPLÉN, PARA QUE NO HAYA QUE RECURRIR A LA EXTRACCIÓN DE MATERIAL DE OTROS LUGARES, LO QUE OCASIONARÍA UN GRAN PERJUICIO AL MEDIO AMBIENTE. TAMBIÉN SE HA TENIDO EN CUENTA LA SALIDA NATURAL DE LAS AGUAS PLUVIALES.</p> <p>DE TODAS FORMAS, SE HA PROCURADO QUE LAS PENDIENTES LONGITUDINALES SEAN LAS MÍNIMAS POSIBLES.</p> <p>TAMBIÉN HAY MUCHA DIFERENCIA DE COTA ENTRE LA PARTE ESTE Y LA OESTE, LLEGANDO A VALORES SUPERIORES A 28 METROS. LAS PENDIENTES DE LAS CALLES B Y C, QUE VAN DE ESTE A OESTE, TAMPOCO SE PUEDEN REDUCIR A VALORES DEL 6%. AL IGUAL QUE EN LA CALLE E, SALDRÍAN TAMBIÉN UNOS RELLENOS MUY GRANDES.</p> <p>EN TODOS LOS VIALES SE HA PROCURADO QUE LAS PENDIENTES LONGITUDINALES SEAN LAS MÍNIMAS POSIBLES, SIENDO TÉCNICAMENTE VIABLES.</p>

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<p><input type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.</p> <p><input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.</p> <p><input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.</p>

Ficha I-8-

49

10. ANEXO IV: INFORMACIÓN ARQUEOLÓGICA

Existe un yacimiento arqueológico en el ámbito del sector, inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con código 40.291.022, al cual hay que aplicarle un seguimiento.

Se ha realizado actividad arqueológica de estudio y documentación gráfica de yacimientos y elementos arqueológicos en el Sector I-3 por la arqueóloga Rosa Morales Sánchez.

En las conclusiones del Informe de resultados de dicho estudio, tras evaluar la afección sobre el Patrimonio Cultural de la presente Modificación Puntual, destaca dos aspectos:

- Que la ubicación del yacimiento de La Tomillera no se sitúa dentro de los límites de la presente Modificación Puntual, sino en una parcela más a poniente. Por tanto, se ha debido producir una confusión en la localización del yacimiento expresado en el Expediente de Inscripción Genérica de yacimientos de la Baja Alpujarra.

- Respecto a la totalidad de la parcela objeto de la Modificación Puntual y donde se prevé la urbanización del Sector I-3, no se ha documentado ningún vestigio de naturaleza mueble o inmueble asignable al Patrimonio Cultural.

El Informe realizado por la arqueóloga concluye lo siguiente:

- Propone la liberación del espacio que ocupaba el yacimiento.

- La afección sobre el Patrimonio Cultural es negativa.

No se ha documentado ningún vestigio de naturaleza mueble o inmueble asignable al Patrimonio Cultural, por lo que la afección sobre éste es NEGATIVA.

La Inspección Técnica de la Delegación Territorial estima INNECESARIA la adopción de medidas preventivas o correctoras, por lo que pueden llevarse a cabo las actuaciones previstas en este espacio. Tampoco se requieren medidas de conservación.

ORDENANZAS REGULADORAS

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

1.1. OBJETO DE LAS ORDENANZAS

El Plan Parcial que desarrolla la Unidad de Planeamiento Sector I-3, de las Normas Subsidiarias de Berja, pretende la ordenación de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad y fijar las condiciones en que puedan ser edificados los mismos, por ello el objeto de las presentes Ordenanzas es fijar las condiciones que han de cumplir los terrenos para poder ser edificados y los parámetros y usos a los que han de adaptarse las diferentes edificaciones.

1.2. FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

La redacción de las presentes ordenanzas tiene su fundamento en la siguiente normativa legal:

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Reglamento de Gestión Urbanística.
- Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Berja.

1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación dentro del ámbito delimitado de la Unidad de Planeamiento Sector I-3 (SUESAD I-3) definida en las NN.SS. del Ayuntamiento de Berja y en la documentación gráfica del plan.

1.4. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

La definición de los diferentes conceptos urbanísticos que se desarrollan en las Ordenanzas Particulares, serán las contenidas en el Capítulo correspondiente de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. del Ayuntamiento de Berja.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

2.1.1. SUELO EDIFICABLE DE USO PRIVADO

Es el suelo resultante de la ordenación, que se destina a propiedad y uso privado, que es edificable por aplicación de las ordenanzas de cada zona.

2.1.2. SUELO EDIFICABLE DE USO PÚBLICO

Es el suelo de cesión al Ayuntamiento resultante de la ordenación contenida en el Plan y que es edificable en las condiciones contenidas en el mismo.

2.1.3. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PRIVADO

Es aquel que resta de las parcelas edificables de propiedad privada una vez construida la edificación, cuyo uso y mantenimiento se adscribe a los usuarios de la edificación.

2.1.4. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PÚBLICO

Es el que resulta de aplicar la ordenación prevista por el presente Plan Parcial y que no puede ser edificado. A este tipo de suelo pertenecen los viales.

2.1.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a cabo la realización material de las obras previstas genéricamente en el Plan Parcial. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos diferentes al autor del proyecto.

Las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

- Demolición y trabajos previos.
- Movimiento de tierras.
- Redes de abastecimiento y riego.
- Redes de saneamiento y pluviales.
- Canalizaciones y redes de Media y Baja Tensión.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de redes de telefonía.
- Pavimentaciones.
- Señalización en viales.
- Jardinería.
- Yacimiento arqueológico.
- Gestión de residuos.
- Seguridad y salud en las obras.

Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos necesarios para desarrollar las determinaciones del Plan. Como mínimo serán los especificados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.

2.2. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Las parcelaciones y reparcelaciones que hayan de realizarse en desarrollo del presente Plan Parcial, se realizarán ajustándose a lo estipulado en los artículos 66 a 68 y 100 a 104 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículos 71 a 130 del Reglamento de Gestión Urbanística, y las determinaciones que sobre parcela mínima se contienen en las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

3. CONDICIONES GENERALES

Las condiciones generales estéticas y ambientales, higiénicas y de calidad, y de uso, de aplicación al presente Plan Parcial, serán las contenidas en los Títulos correspondientes de las NN.SS. del Ayuntamiento de Berja.

4. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS A REALIZAR EN LAS VÍAS PÚBLICAS

Las condiciones técnicas de las obras de infraestructuras a realizar para el desarrollo del presente Plan Parcial quedarán totalmente especificadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

5. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE INDUSTRIAL.

En el ámbito de este Plan Parcial existe solamente una tipología edificatoria, la de Industrial. Comprende esta calificación las áreas territoriales dedicadas a actividades comerciales y de almacenaje que principalmente se concentran en la Carretera de Berja a Almería, Ctra. Autonómica A-358, así como enclaves aislados con suficiente entidad para ser reconocidos como tales.

5.1. OBJETIVOS.

Se pretende dar coherencia a las nuevas construcciones con la ordenación consolidada en el suelo industrial limítrofe, a la vez que optimizar el valor de localización del resto de parcelas. Estas parcelas se sitúan en un área que se pretende sea de transición entre el suelo industrial y el terreno rústico-natural colindante.

El Sector I-1 colindante, se encuentra urbanizado y con las parcelas edificadas casi en su totalidad. En ese sector, las parcelas tienen un retranqueo de 5 metros a la alineación oficial en la fachada a la Carretera A-358 y de 2 metros en el resto. Estos 2 metros de retranqueo se le obligan que se incorporen formalmente a la acera, con lo que queda una acera con 2 metros privados que se le suman al metro de acera pública. En el caso del Sector I-3, para darle continuidad al Sector I-1 y para cumplir con el Decreto 293/2009 de Accesibilidad y con la Orden VIV/561/2010 se le dan 3 metros de ancho a la acera (toda la acera sería pública) y no habría que retranquear la construcción para que las alineaciones de las naves coincidan. De esta manera solo se mantendrían los retranqueos en las construcciones que tienen fachada a la Carretera A-358, es decir, aquellas que den a la Calle C.

5.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

La edificación deberá guardar un retranqueo obligatorio a la alineación oficial de 5 metros en la fachada a la Carretera A-358 (Calle C). Para el resto de viales, la edificación no dispondrá de retranqueo a vial, para darle continuidad a los viales del sector colindante, ya ejecutados y construidas las naves.

En el caso de edificios aislados, el retranqueo será de 5 metros a la alineación oficial y de 5 metros a linderos, y se garantizará el tratamiento adecuado de todos los paramentos.

Altura máxima y número de plantas:

- Dos plantas y 10,00 metros.

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

5.3. CONDICIONES DE USO.

Se autorizan industrias en las categorías 1ª, 2ª y 3ª (de las establecidas en el Art 4.2 del Título V de las NN.SS.) El uso característico es el industrial. Se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Almacenes, comercios, oficinas, hospedaje y hostelería. Se admiten instalaciones complementarias acondicionadas como alojamiento para la vigilancia en parcelas mayores de mil metros cuadrados. Este uso ocupará una superficie máxima de 60 m².

Los usos serán, preferiblemente, instalaciones industriales o comerciales que requieran un cuidado aspecto exterior y que tengan en cuenta la inmediatez, tanto del polígono industrial ya existente como, en su caso, del suelo natural externo al sector.

Los usos de industrias en las categorías 2ª y 3ª, así como el uso de almacenes, comercios, oficinas, hospedaje y hostelería, serán compatibles sólo en edificio exclusivo.

Se prohíbe la instalación de grandes superficies minoristas.

Se prohíbe el uso terciario comercial con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

5.4. APARCAMIENTOS.

Se dotará al menos de una plaza de aparcamiento privado por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

6. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS PARCELAS EDIFICABLES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

En las parcelas de cesión al Ayuntamiento, serán de aplicación las mismas condiciones particulares que las definidas para las parcelas edificables privadas.

7. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES.

7.1. DEFINICIÓN.

Los Espacios Libres son los delimitados en la documentación gráfica bajo las siglas EL, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano. Están integrados por los parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, con posibilidad de instalar ferias y otras instalaciones.

7.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Se podrá autorizar la edificación aislada de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas de instalaciones, quioscos, etc., así como la provisional de casetas e instalaciones de feria.

- Ocupación máxima: 1%.

- Altura máxima: 1 planta, sin limitación de metros.

- Retranqueos: Mínimo de 5 metros.

La superficie edificada para este uso no será considerada aprovechamiento lucrativo.

7.3. USOS.

- Jardines.

8. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS).

8.1. DEFINICIÓN.

Se consideran incluidos en el uso dotacional de Servicios de Interés Público y Social los siguientes:

- Parque deportivo.

- Equipamiento comercial.

- Equipamiento social.

8.2. ORDENACIÓN.

Se permiten los siguientes sistemas de ordenación:

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.

- Edificación aislada.

8.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar.

Ocupación máxima: 100 %.

Altura máxima de edificación: La que tenga la zona en que se ubica la parcela.

Volumen máximo: El definido por la ocupación y la altura máxima permitida.

Excepcionalmente y cuando las condiciones del equipamiento lo precisen, se podrá superar hasta en dos alturas la máxima permitida.

La superficie edificada para este uso no será considerada aprovechamiento lucrativo.

8.4. USOS.

- Parque deportivo, Equipamiento comercial y Equipamiento social, compatibles todos ellos entre sí.

9. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

9.1. DEFINICIÓN.

Se prevé la construcción de varios centros de transformación para el suministro eléctrico del sector. Se ubican en las parcelas C.T..

9.2. ORDENACIÓN.

Se permiten los siguientes sistemas de ordenación:

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.

- Edificación aislada.

9.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcela: C.T..

Ocupación máxima: 100 %.

Altura máxima de edificación: Una planta.

Volumen máximo: El definido por la ocupación y la altura máxima permitida.

9.4. USOS.

- Centro de transformación para el suministro eléctrico del sector.

10. DEPÓSITO DE AGUA POTABLE

10.1. DEFINICIÓN.

Se prevé la construcción de un depósito de agua potable de 155 m³ de capacidad. Se estima que se requiere una superficie para el depósito de 45 m².

La ubicación del depósito será en la parcela D.A. del Sector I-3, puesto que es la que se encuentra a mayor cota, lo que facilitará su posterior distribución.

10.2. ORDENACIÓN.

Se permiten los siguientes sistemas de ordenación:

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.
- Edificación aislada.

10.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcela edificable: D.A..

Ocupación máxima: 100 %.

Altura máxima de edificación: Una planta.

Volumen máximo: El definido por la ocupación y la altura máxima permitida.

10.4. USOS.

- Infraestructura de uso y dominio público.

11. VIALES Y APARCAMIENTOS

Componen el conjunto de viales y aparcamientos, las áreas destinadas a la circulación de vehículos y las zonas previstas para el aparcamiento de los mismos.

12. ACCESOS Y AFECCIONES ACÚSTICAS

El acceso que se pretende realizar a través del futuro enlace de la variante de Berja con la A-358 deberá ejecutarse de acuerdo con la Orden Ministerial 16/12/1997, debiendo solicitar en su momento autorización al Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

13. DETERMINACIONES AMBIENTALES Y DETERMINACIONES FINALES

La Declaración Ambiental Estratégica sobre la Modificación Puntual de las NN.SS. de Berja, Sector SUESAD I-3, establece que se incorporen las siguientes determinaciones ambientales:

A. La Modificación Puntual del TRNNSS de Berja, sector SUESAD I-3, cumple los parámetros de crecimiento establecidos en la vigente normativa urbanística y territorial (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como el Decreto 222/2002, de 30 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de Almería).

B. El desarrollo de la actuación cuenta con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afecciones a zonas de dominio público y sus áreas de protección.

C. Se justifica debidamente la existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

D. Las instalaciones de carácter industrial adoptarán las medidas preventivas necesarias para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse, de acuerdo con la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.

E. Todas las actuaciones sometidas a procedimientos de Prevención Ambiental necesitan la tramitación de los mismos previamente a su autorización definitiva.

F. En relación a la contaminación atmosférica, las industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera, previamente a la concesión de la licencia municipal, deberán justificar que el proyecto cumple con la legislación vigente, entre otras:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la Mejora de la Calidad del Aire.
- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la Calidad del Medio Ambiente Atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

G. Se deberá atender a lo establecido en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

La asignación de usos pormenorizados del suelo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límites de emisión e inmisión establecidos en el Reglamento.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción, deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción, ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

H. En relación a la contaminación lumínica:

A las instalaciones de alumbrado exterior, les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica, recogidas tanto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07, sin perjuicio de las exclusiones recogidas en el artículo 60.2 de la Ley 7/2007.

Con carácter general e independientemente de la potencia de la instalación, se prohíbe:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.

- El uso de aerostatos iluminados con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

Adicionalmente, con objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, así como preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, en las instalaciones de más de 1 kW de potencia instalada, se deberá cumplir lo siguiente:

- Los niveles de iluminación y el resto de parámetros luminotécnicos, se ajustarán a los límites establecidos para cada tipo de alumbrado tanto en la Ley GICA, como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, en las ITC-EA-02 e ITC-EA-03.

- El factor de mantenimiento y factor de utilización cumplirán los límites establecidos en la ITC-EA-04, garantizándose el cumplimiento de los valores de eficiencia energética de la ITC-EA-01.

- Las instalaciones con más de 5 kW de potencia instalada deberán estar dotadas con sistemas de regulación que permitan reducir el flujo luminoso al 50% a determinada hora, manteniendo la uniformidad en la iluminación.

Como prescripciones adicionales debe tenerse en cuenta:

- El flujo hemisférico superior instalado (FHSinst) deberá ser inferior a los siguientes valores:

CLASIFICACIÓN DE ZONAS	FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO FHSinst
E1	≤ 1%
E2	≤ 5%
E3	≤ 15%
E4	≤ 25%

- Cumplir con las limitaciones de luz molesta procedente de instalaciones de alumbrado exterior establecidos en la tabla 3 de la ITC-EA-03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de febrero, respecto a la intrusión de luz en la zona que corresponda.

I. En relación a la contaminación por olores, las personas o entidades titulares de las actividades que generen emisiones susceptibles de ocasionar molestias por olores podrán ser requeridos, tanto con carácter previo, como una vez iniciada la actividad, para que evalúen la incidencia, afectación e impacto generados por los olores en su entorno.

En estos supuestos, el órgano ambiental competente podrá requerir a los titulares de estas instalaciones para que elaboren un estudio en el que se identifiquen y cuantifiquen las sustancias generadoras de molestias por malos olores, así como para que implanten las medidas correctoras adecuadas.

Las actividades que produzcan molestias por olores, se emplazarán según criterios de distancia a la vecindad y estudio de vientos dominantes.

Las actividades que expongan o almacenen sustancias de fácil descomposición, deberán contar obligatoriamente con cámaras frigoríficas.

La concesión de licencia se realizará tras la dotación de todos los elementos correctores y evacuadores necesarios.

J. En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado y otras formas de valoración y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero autorizado.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras, las disposiciones siguientes:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de los RSU o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores, donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

En relación a los puntos limpios, según la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los nuevos polígonos industriales y ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos urbanos.

Respecto a los residuos de construcción y demolición, según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores deberán acreditar ante el ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

K. En relación a los suelos contaminados, las instalaciones que se encuentren incluidas dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberán cumplir todos los preceptos que le sean de aplicación, contemplados en este Real Decreto, entre las que figura presentar el Informe Preliminar de suelos, así como las obligaciones impuestas en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo deberán presentar un informe histórico de situación, según establece el artículo 91.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con el contenido mínimo establecido en el Anexo II del Decreto 18/2015, de forma previa a la solicitud de licencia.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

L. La distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.). El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

M. Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción, y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

N. En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración Ambiental Estratégica, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

O. El Proyecto de Obras tendrá que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

- a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:
 - Instalaciones auxiliares.
 - Vertederos o escombreras de nueva creación.
 - Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
 - Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
 - Accesos y vías abiertas para la obra.
 - Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
- b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:
 - Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
 - Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
 - Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
 - Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

P. Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental, el técnico redactor del Proyecto de Obras incluirá en el mismo un anexo que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica.

El Plan de Restauración del Proyecto de Obras habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el ayuntamiento a disposición del órgano ambiental para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en la obra.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean convenientemente tratados.

- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.)

En todo lo no especificado en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias del ámbito municipal de Berja.

EN BERJA, A 5 DE OCTUBRE DE 2.017
Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

En función de las características del presente Plan Parcial que desarrolla la Unidad de Planeamiento Sector I-3 (SUESAD I-3) de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Berja y de lo marcado en la correspondiente ficha urbanística, la programación y plazos para su desarrollo serán los siguientes:

- 1 año para la presentación del Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- 2 años para la terminación de las obras de urbanización contados a partir de la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Berja.

En función del desarrollo de las obras de urbanización y cumpliendo los requisitos contenidos en el Art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística podrán concederse Licencias de Edificación.

EN BERJA, A 5 DE OCTUBRE DE 2.017
Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

RESUMEN EJECUTIVO

1. ANTECEDENTES

Según el planeamiento general vigente (Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Berja, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 12 de julio de 2.017), la Unidad de Planeamiento Sector I-3 (SUESAD I-3) tiene una superficie de 78.229 m². Está clasificado como suelo urbanizable previéndose su desarrollo mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, y siendo su sistema de actuación el de Compensación. Los objetivos del planeamiento son completar la ordenación de la ampliación de suelo en el borde sureste del Área Urbana de Berja, en el núcleo de Alcaudique, en el paraje La Tomillera, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, con dotaciones de espacios libres, equipamientos y amplio viario perimetral; y la consolidación de usos industriales y comerciales.

El 20 de mayo de 2.013, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Berja acordó la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector I-3 (SUESAD I-3) de las NNSS de Berja.

En la tramitación de este documento, se han solicitado Informes Sectoriales a varios organismos por las distintas afecciones existentes en el sector. En febrero de 2.015 se presenta ante el Ayuntamiento de Berja el Plan Parcial con las deficiencias indicadas en los informes subsanadas, para que dicho ayuntamiento aprobara provisionalmente el documento y continuara con la tramitación del mismo hasta su aprobación definitiva.

Desde ese momento hasta julio de 2.017 se han producido cambios en la estructura de la propiedad y en las edificaciones existentes dentro del sector. También se han realizado cambios en la Modificación Puntual de las NNSS de Berja en el ámbito del Sector I-3. Para contemplar dichos cambios se redactó un Anexo al Plan Parcial.

El 14 de julio de 2017, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Berja acordó la aprobación provisional del Plan Parcial del Sector I-3 (SUESAD I-3) de las NNSS de Berja. El 19 de septiembre de 2017, la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio emite informe favorable condicionado a que se tengan en cuenta distintos aspectos. En este documento se solventan ya estos últimos aspectos, para así proceder a su aprobación definitiva. Las variaciones en el Plan Parcial no son sustanciales, con lo que no es necesario volver a someterlo a información pública.

2. OBJETIVOS Y FINALIDAD DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial tiene por objeto el establecimiento de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector.

Se completa la ordenación de la ampliación de suelo en el borde sureste del Área Urbana de Berja, en el núcleo de Alcaudique, en el paraje La Tomillera, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, con dotaciones de espacios libres, equipamientos y amplio viario perimetral; y la consolidación de usos industriales y comerciales.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Sector I-3 están clasificados por las Normas Subsidiarias de Berja como suelo urbanizable sectorizado con uso característico industrial.

Se pretende establecer una ordenación de acuerdo a la indicada en las Normas Subsidiarias y distribuir los techos edificables establecidos en la ficha de condiciones urbanísticas, de forma que se permita un buen aprovechamiento de las manzanas establecidas en dicha ordenación.

3. DETERMINACIONES DEL PLAN

El Plan Parcial contiene las siguientes determinaciones:

- El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con las comunicaciones existentes y futuras, con señalamiento de sus alineaciones y rasantes.
- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en las Normas Subsidiarias.
- La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidos los aparcamientos, de acuerdo con las previsiones de las Normas Subsidiarias y los estándares y características establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.
- El trazado y las características de las redes propias del sector, de abastecimiento de agua, saneamiento, evacuación de pluviales, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.
- El Plan de Etapas.
- La Evaluación Económico-Financiera de la ejecución de las obras de urbanización.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL

El Sector I-3 es una Unidad de Planeamiento establecida en las NN.SS, con una superficie que se desarrolla de 78.229 m², se encuentra en el Barrio de Alcaudique del Municipio de Berja, siendo sus linderos los siguientes:

- Norte: Camino de Almería.
- Sur: Carretera Autonómica A-358.
- Este: Subestación Eléctrica, propiedad de Endesa-Sevillana, y suelo no urbanizable.
- Oeste: Suelo urbano consolidado.

Se ha mantenido la ordenación propuesta en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, la cual se encuentra en fase de tramitación, por lo que se considera que la ordenación proyectada no altera la vigente.

5. SUSPENSIÓN DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Según el artículo 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el párrafo anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

6. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE ALCAUDIQUE
 AREA DE REPARTO 3 INDUSTRIAL

SECTOR **SUESAD** **I-3** SUPERFICIE: 78.229,00 M²

1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,55	m ² t/m ² s
Densidad máxima de viviendas	0	viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	43.026,00	U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	38.723,40	U.A.
Techo máximo edificable	43.026,00	m ²
Edificabilidad	0,5500	m ² /m ²

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector	7,82	Has	
Reserva para dotaciones:			
Espacios libres....mínimo	7.823,00	m ²	10% superficie
Centros docentes. mínimo	0,00	m ²	No hay en industrial
S.I.P.S.....mínimo	3.129,20	m ²	4% superficie
	10.952,20	m ²	
Superficie construida.....máximo	43.026,00	m ²	
Número de viviendas.....máximo	0	Uds	

Altura de edificación.....máximo	10 m.
Retranqueos a Carretera A-358 (Calle C)	5,00m a fachada.
	5,00 m a linderos en caso de edificación aislada.
Retranqueos en el resto de viales	5 m a fachada y 5 m a lindero en caso de edif. aislada.

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Industrial

Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

La ordenación será por edificación aislada. El P.P. podrá ordenar la edificación por alineación a calle en las industrias.

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

Previo a la urbanización del Sector I-3, se debe ampliar la EDAR de Río Chico. El promotor de la urbanización del Sector I-3 tendrá que correr con los gastos de la ampliación de la EDAR correspondientes a una población de 408 habitantes equivalentes.

SECTOR **SUESAD** **I-3**

USO PREFERENTE INDUSTRIAL

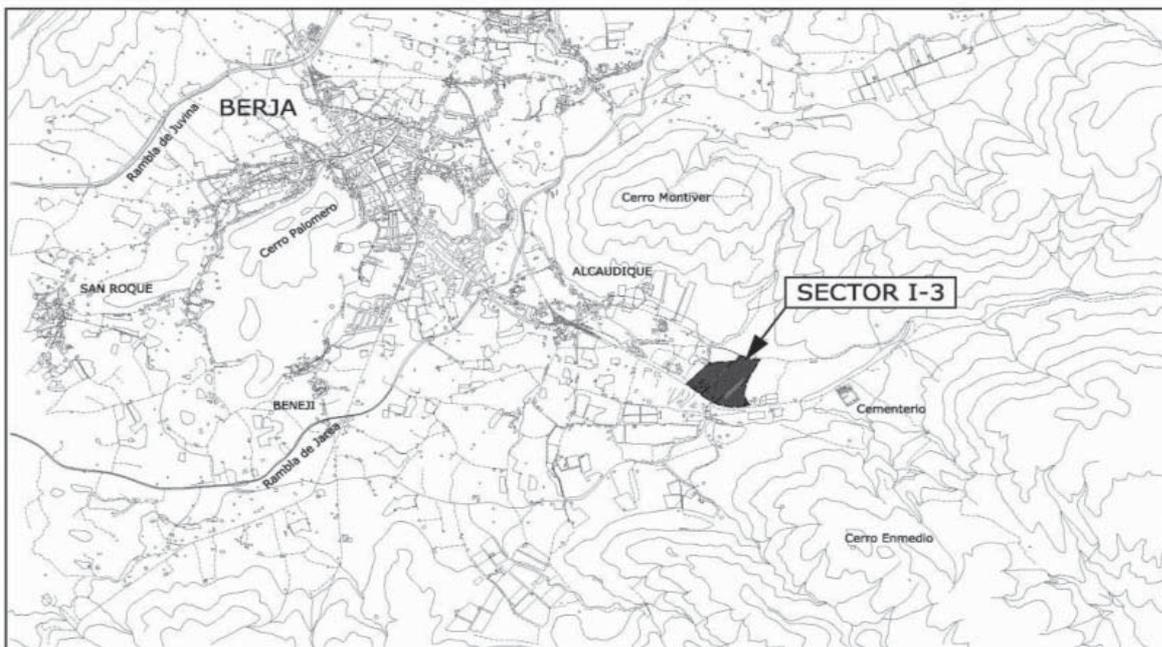
USOS	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN PB	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSV.	NO PERMITIDO
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR				X
	UNIFAMILIAR				X
	UNIF.AISLADA				X
OTROS	HOSTELERO			X	
	COMERCIAL			X	
	OFICINA			X	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª	X			
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª			X	
	INDUSTRIA 4ª			X	
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL			X	
	ESCOLAR			X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO			X	
	ADMINISTRATIVO			X	
	COMERCIAL			X	
	ESPACIO LIBRE	X			

Se prohíbe la instalación de grandes superficies minoristas.

Se prohíbe el uso terciario comercial con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

7. PLANOS

1. Situación.
2. Límite de propiedades aportadas.
3. Zonificación y usos pormenorizados.



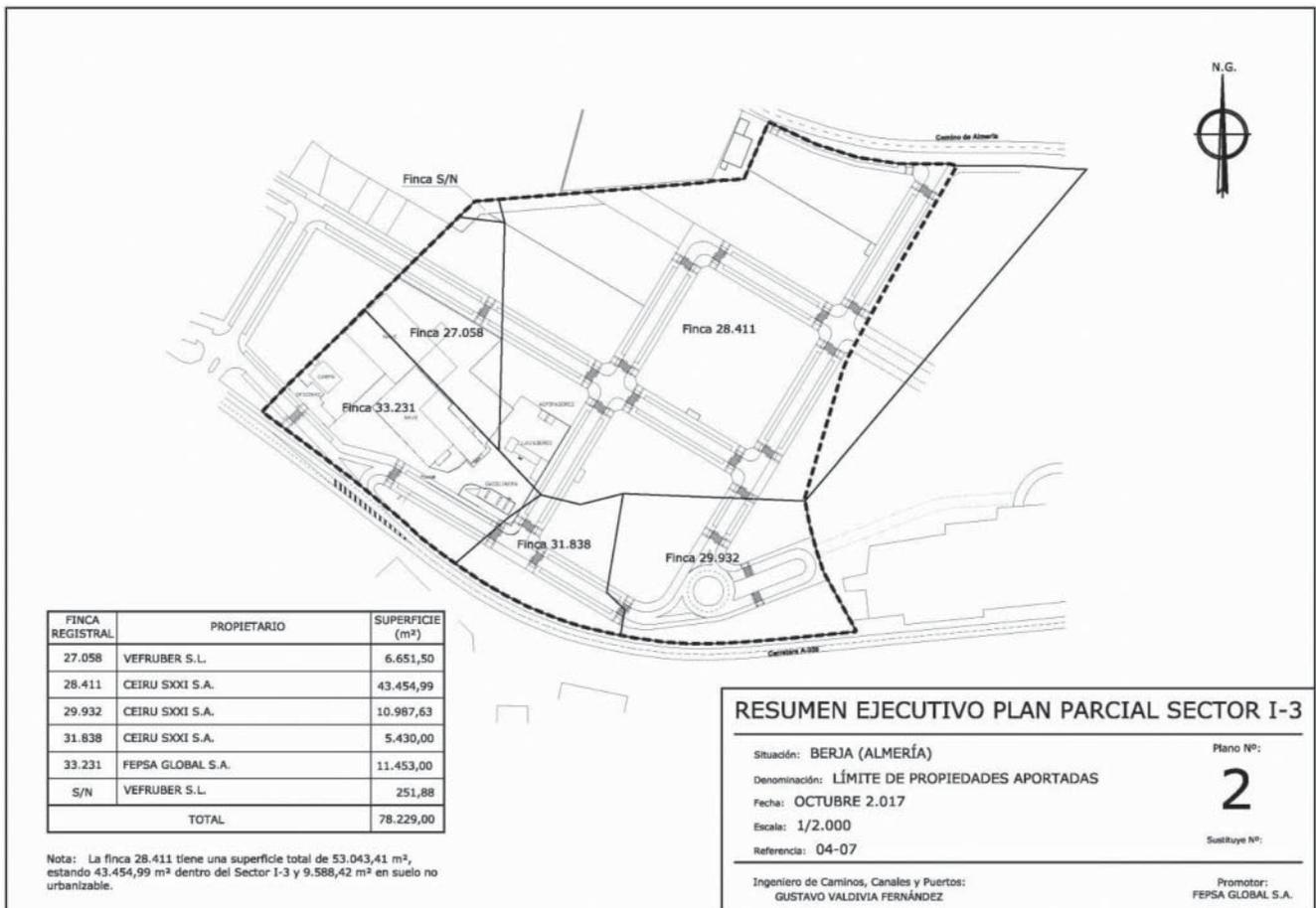
RESUMEN EJECUTIVO PLAN PARCIAL SECTOR I-3

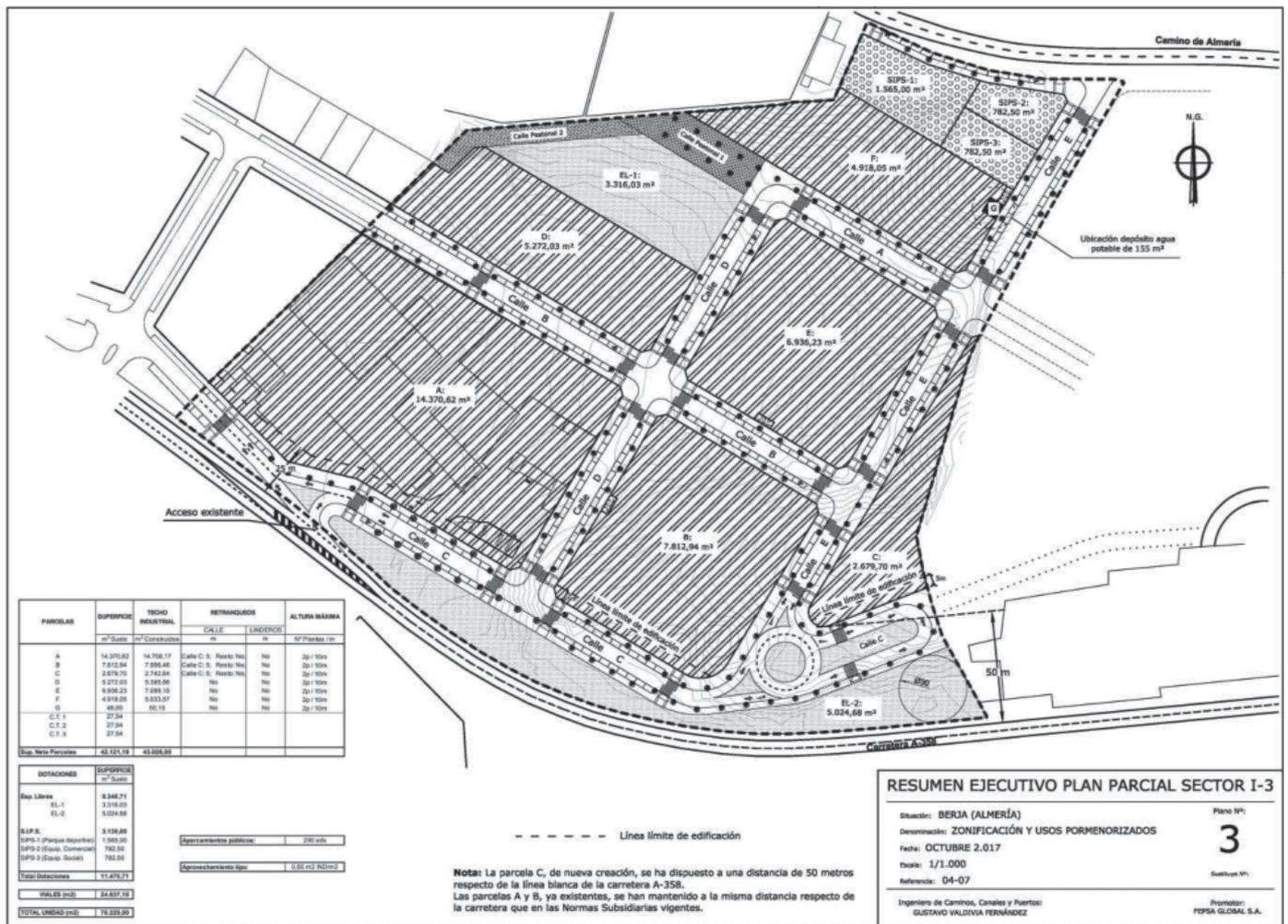
Situación: BERJA (ALMERÍA)
 Denominación: SITUACIÓN
 Fecha: OCTUBRE 2.017
 Escala: 1/20.000
 Referencia: 04-07

Plano Nº:
1
 Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
 GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

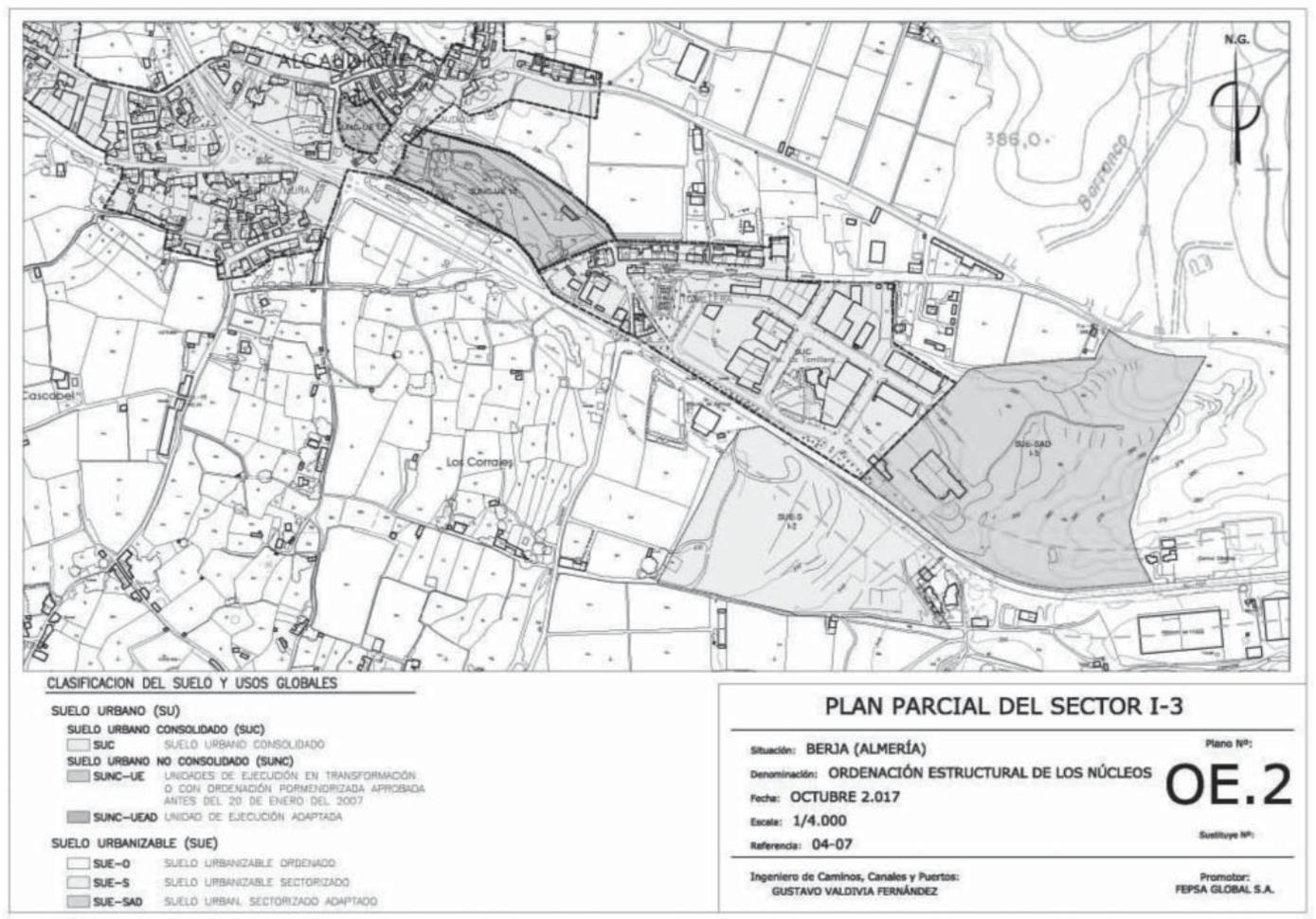
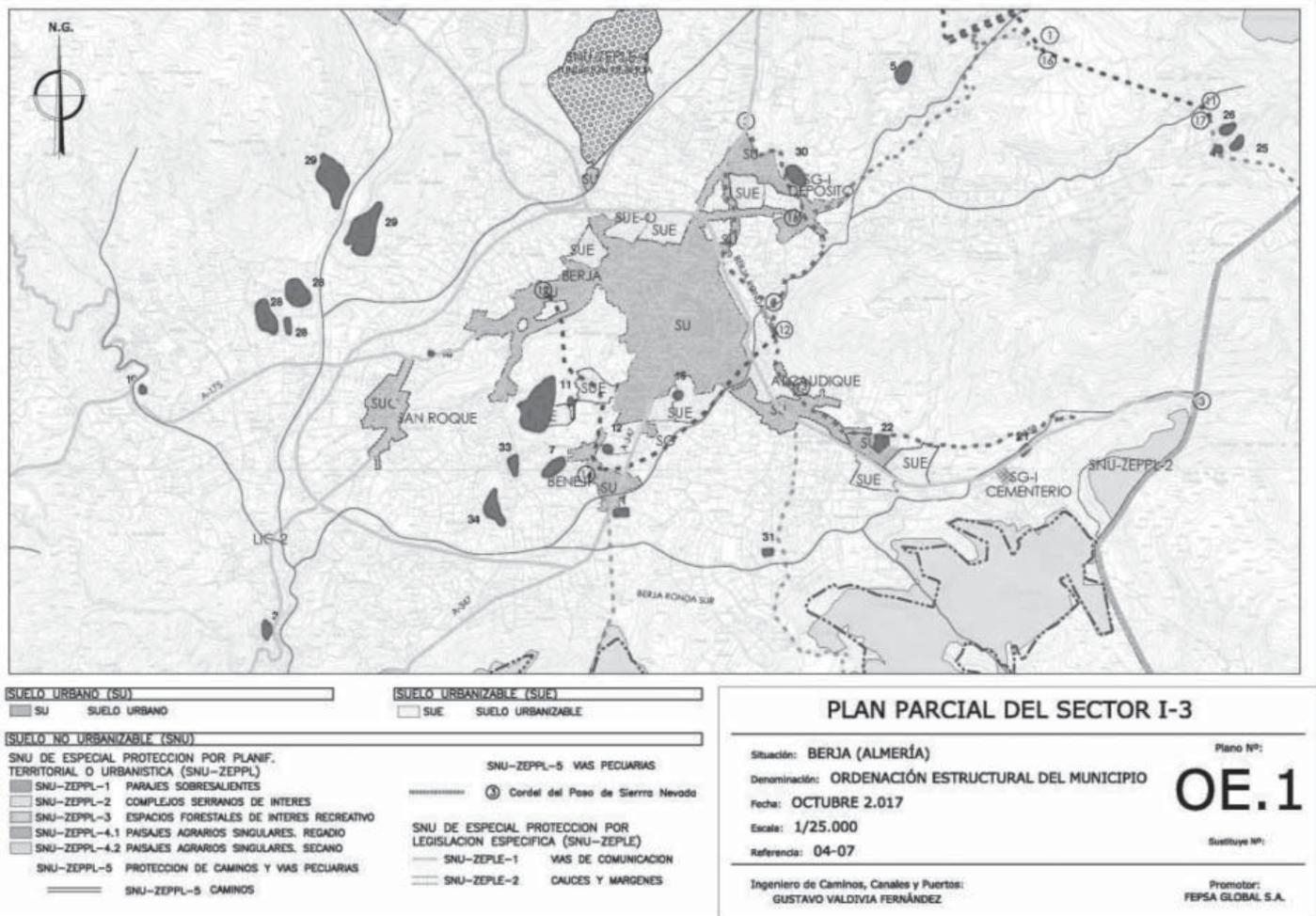
Promotor:
 FEPSA GLOBAL S.L.

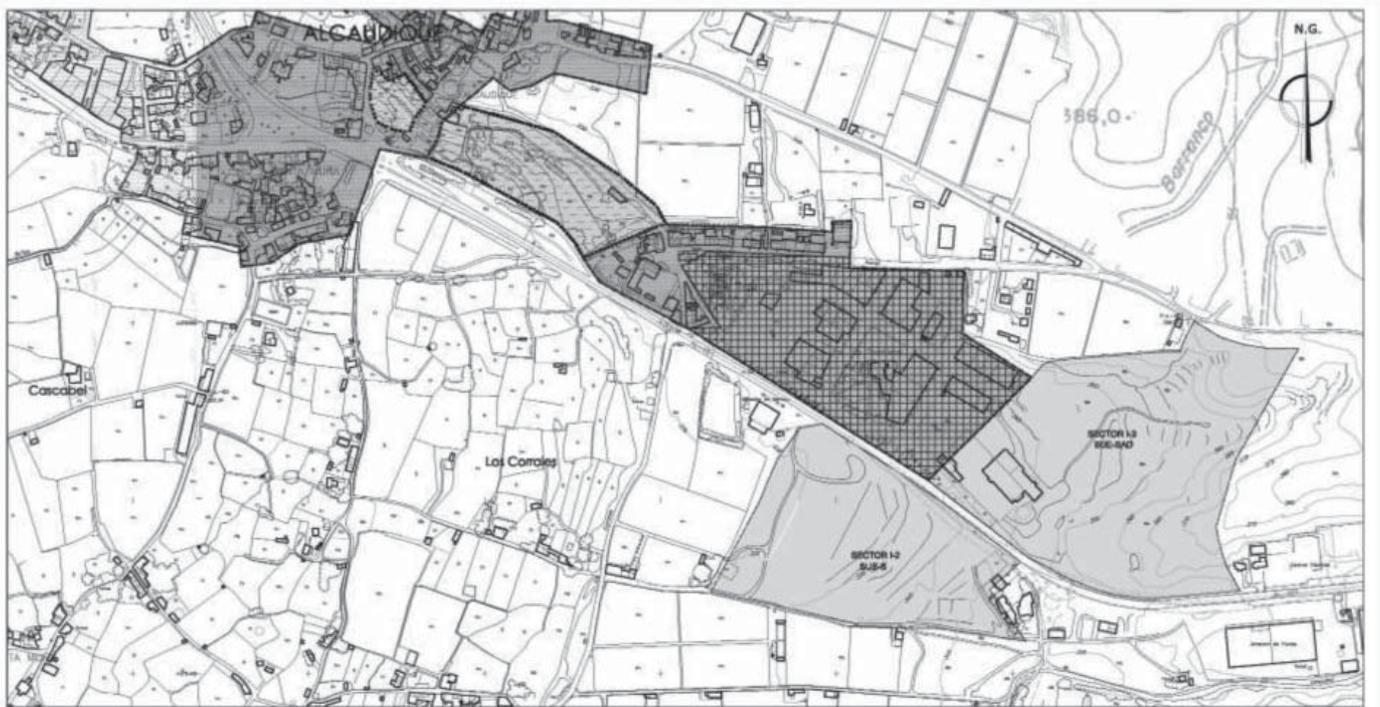




PLANOS

- OE.1 Ordenación Estructural del Municipio.
- OE.2 Ordenación Estructural de los Núcleos.
- UED.1 Usos, Densidades y Edificabilidades Globales.
 1. Situación.
 2. Afección de Ramblas.
 3. Vía Pecuaria.
 4. Yacimiento Arqueológico.
 5. Situación respecto a Variante de Berja.
 6. Catastral.
 7. Límite de propiedades aportadas.
 8. Topografía.
 9. Edificaciones existentes.
 10. Infraestructuras urbanas existentes.
 11. Zonificación y usos pormenorizados.
 12. Viales.
 13. Secciones tipo de viales.
 14. Esquema de red de abastecimiento.
 15. Esquema de red de saneamiento.
 16. Esquema de red de pluviales.
 17. Esquema de redes de media y baja tensión.
 18. Esquema de alumbrado público.
 19. Esquema de red de telefonía.
 20. Planta de rasantes.
 21. Perfiles longitudinales de calzada.





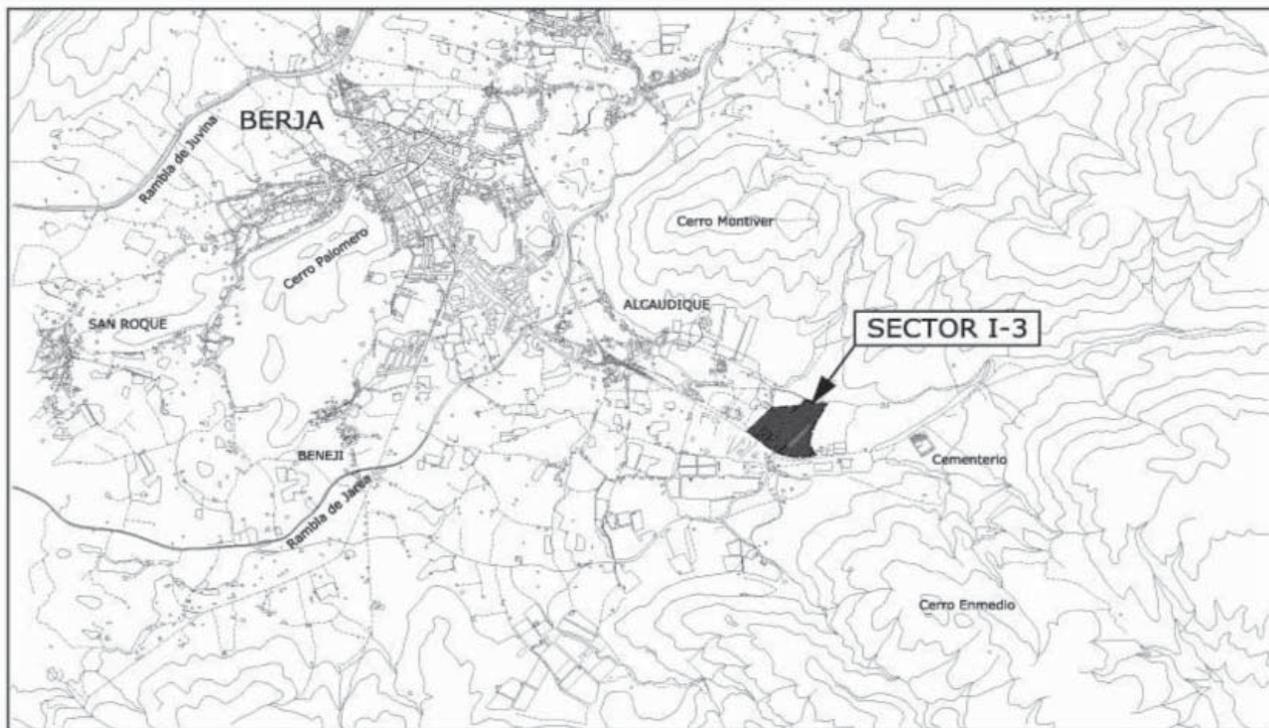
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
- SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

MUJICO	SECTORES	USO GLOBAL	Edificación global (m ²)	Derivada global (Viviendas)
BERJA	SUELO Sector 201	Residencial	0.1200	24
	SUELO Sector 202	Residencial	0.1200	24
	SUELO Sector 204	Residencial	0.1200	24
	SUELO Sector 205	Residencial	0.1200	24
ALCAUDIQUE	SUELO Sector 212	Residencial	0.1200	24
	SUELO Sector 13	Industrial	0.1200	-

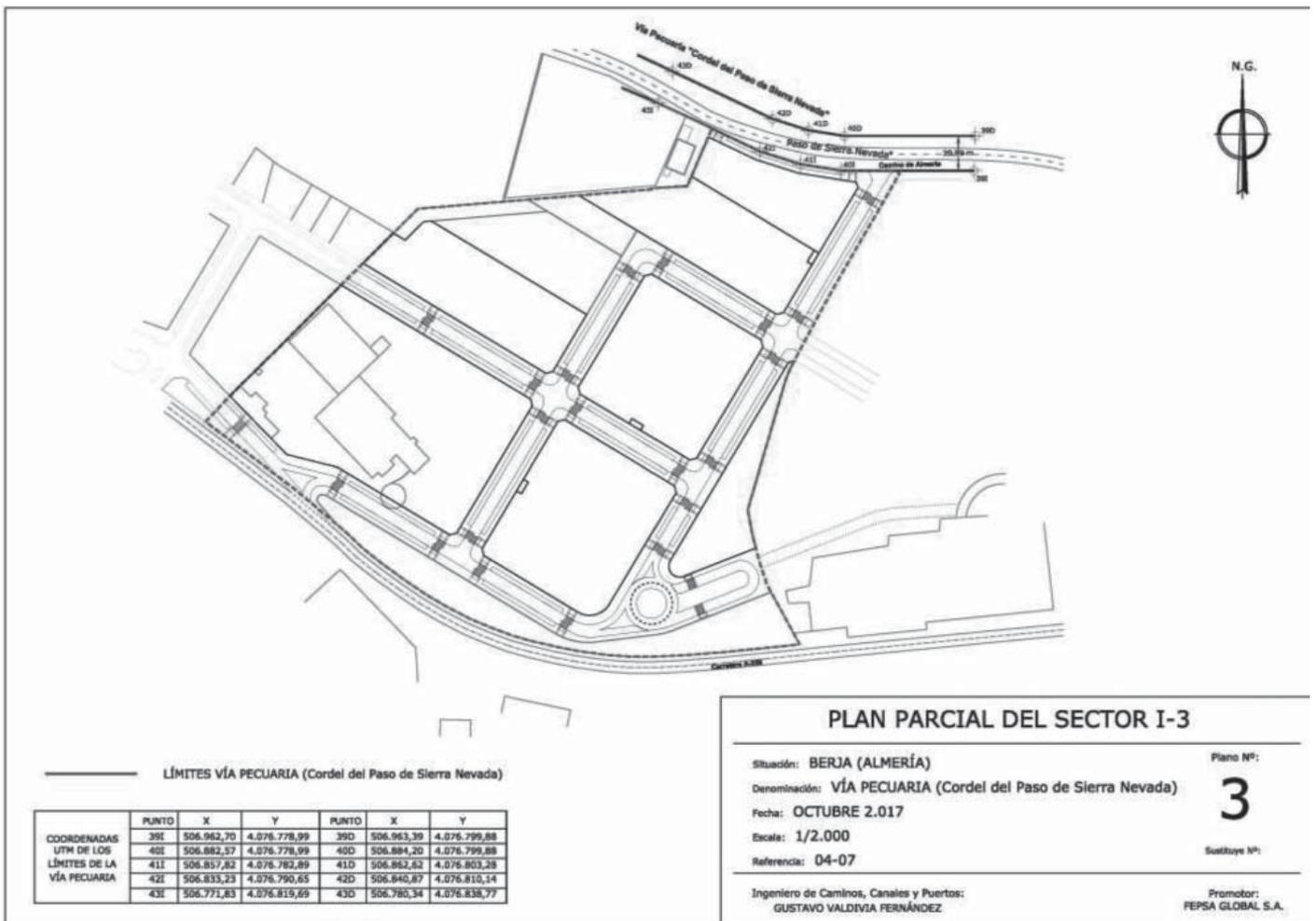
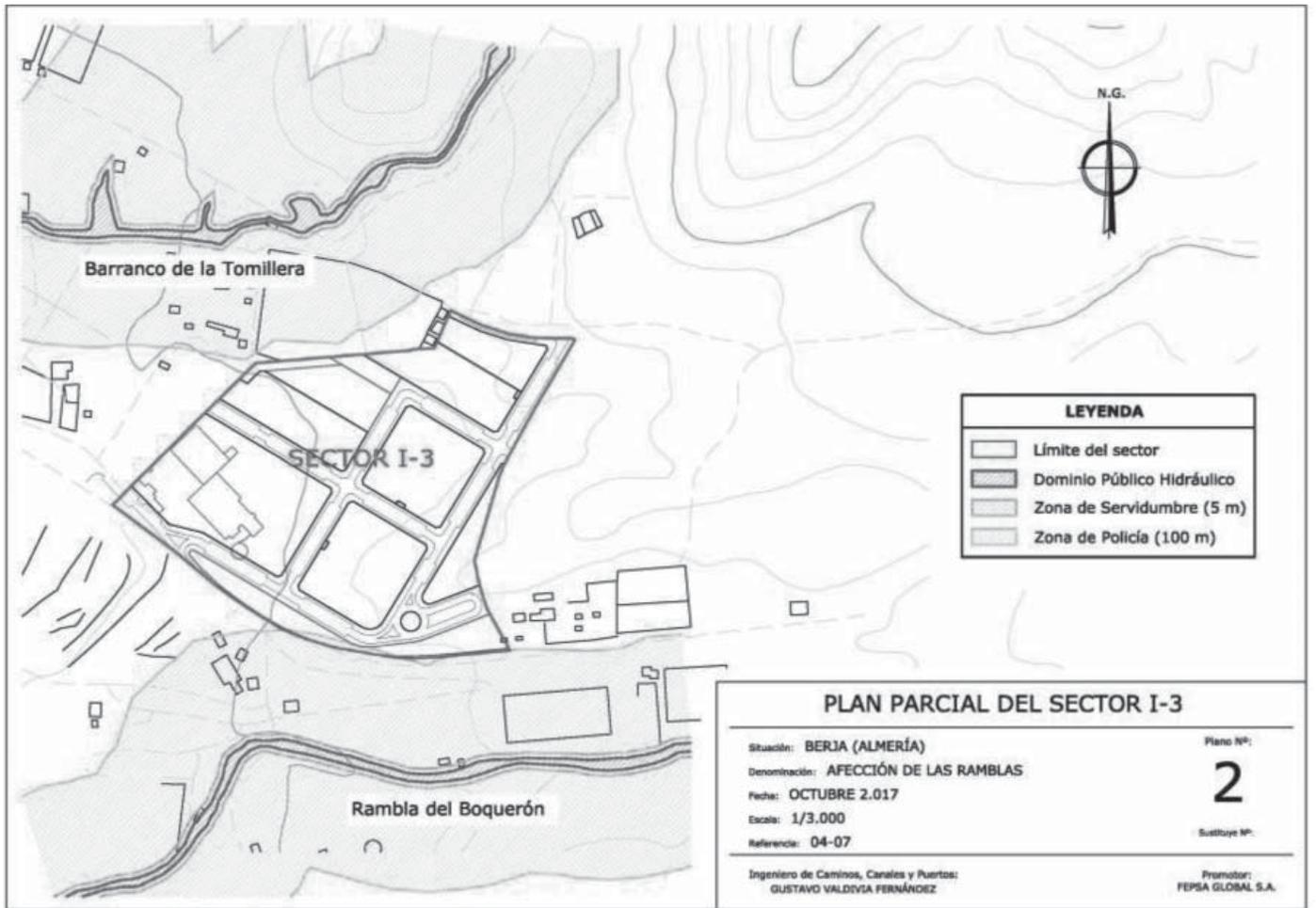
PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

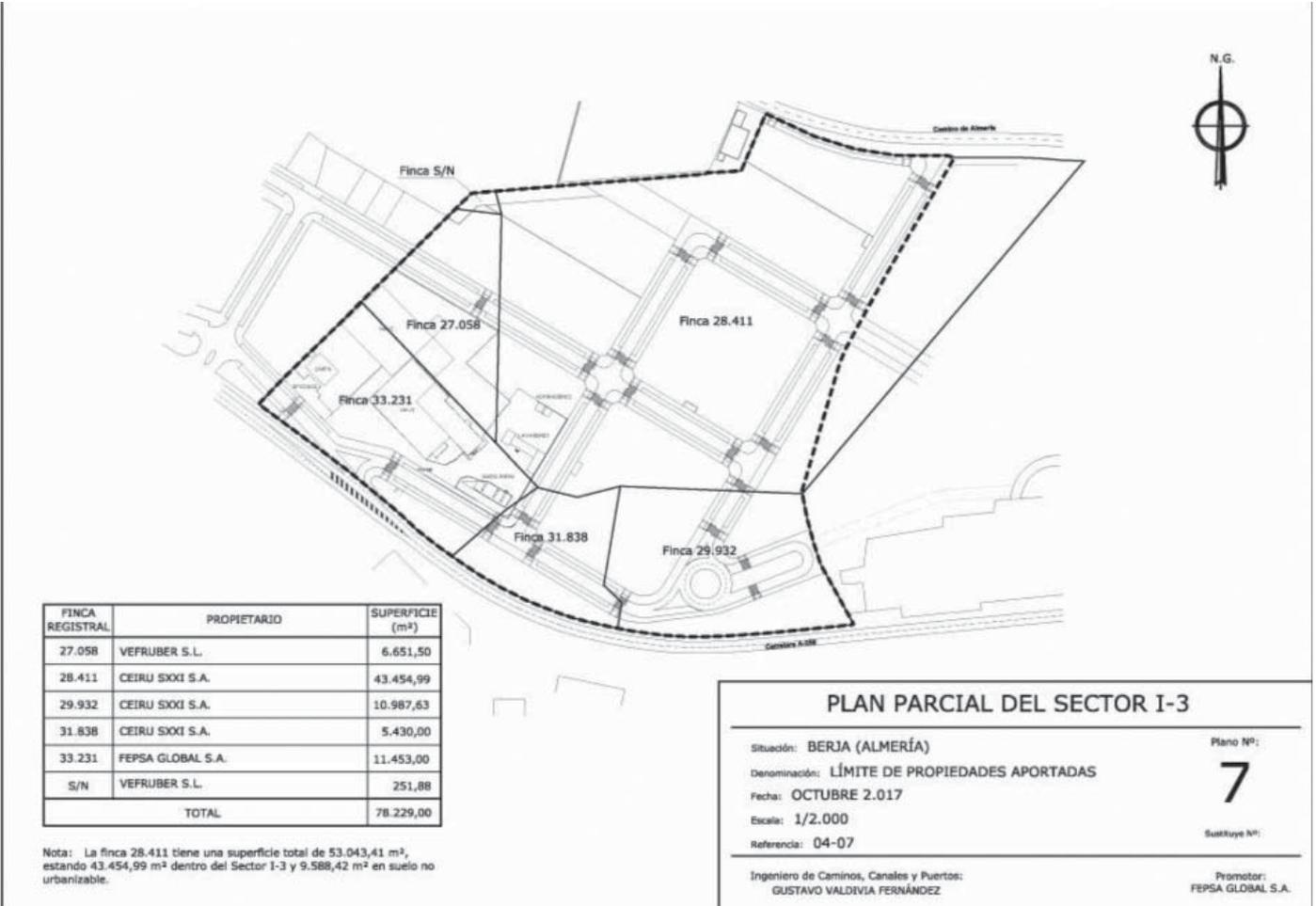
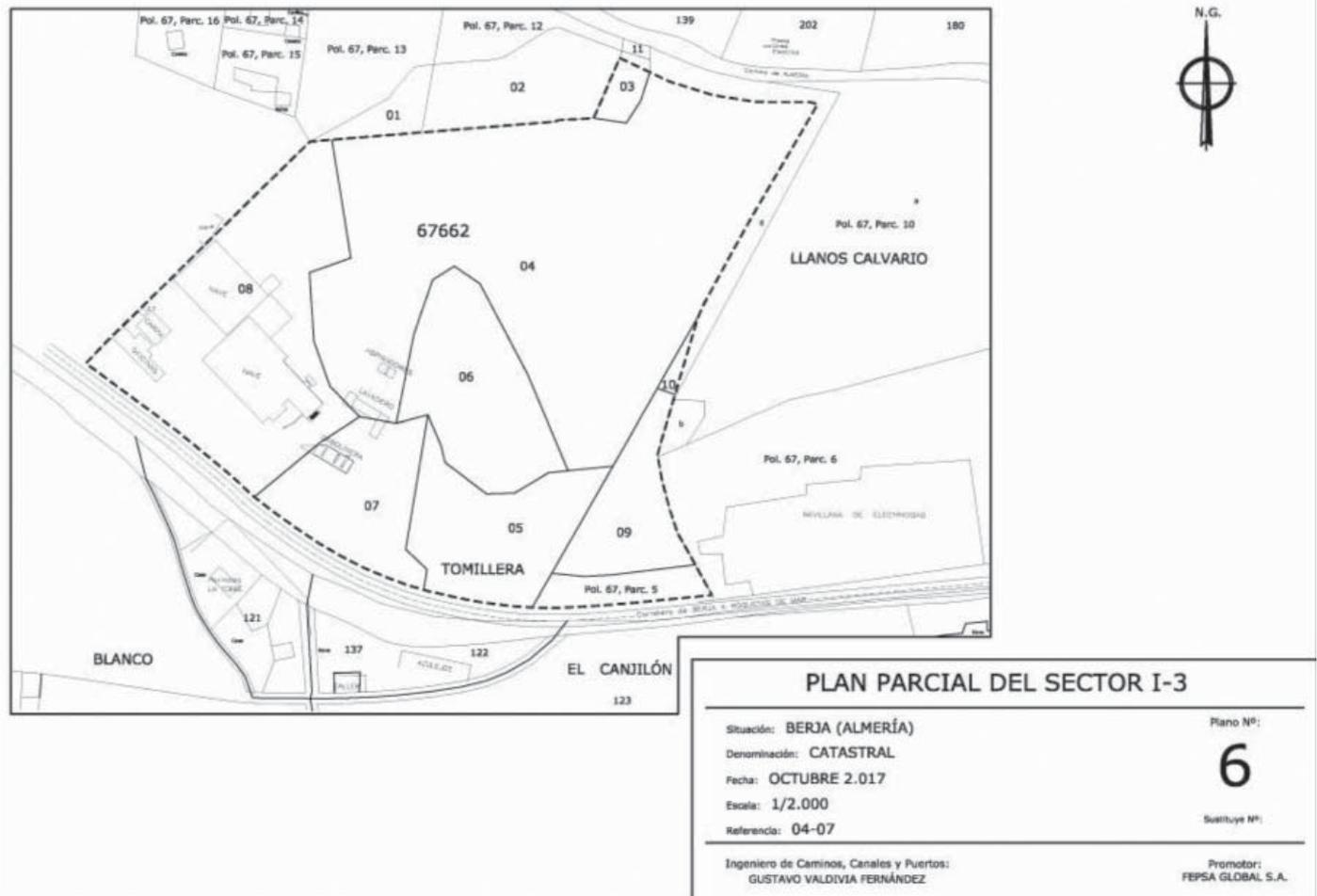
Situación: **BERJA (ALMERÍA)** Plano Nº: **UED.1**
 Denominación: **USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES**
 Fecha: **OCTUBRE 2.017**
 Escala: **1/4.000**
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos: **GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ**
 Promotor: **FEPSA GLOBAL S.A.**

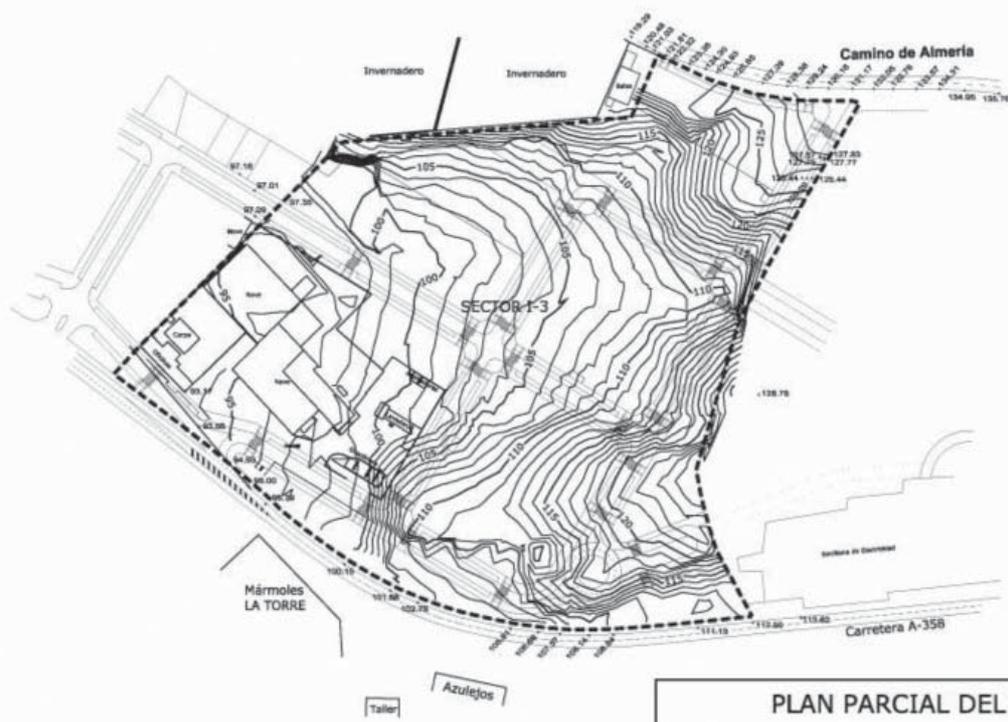


PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

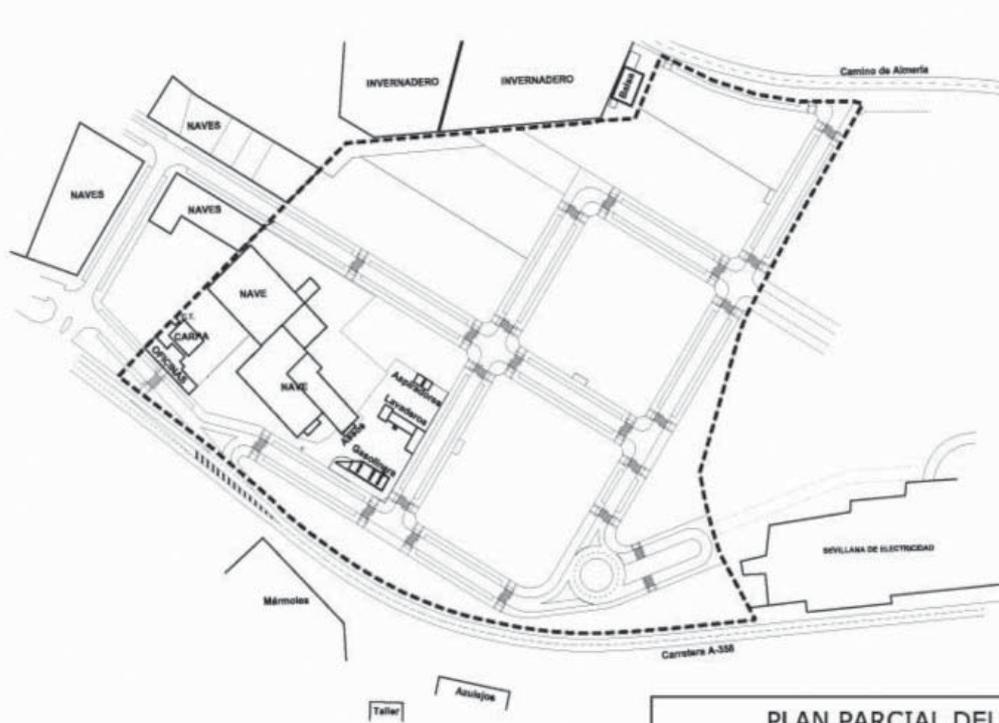
Situación: **BERJA (ALMERÍA)** Plano Nº: **1**
 Denominación: **SITUACIÓN**
 Fecha: **OCTUBRE 2.017**
 Escala: **1/20.000**
 Referencia: **04-07**
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos: **GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ**
 Promotor: **FEPSA GLOBAL S.A.**



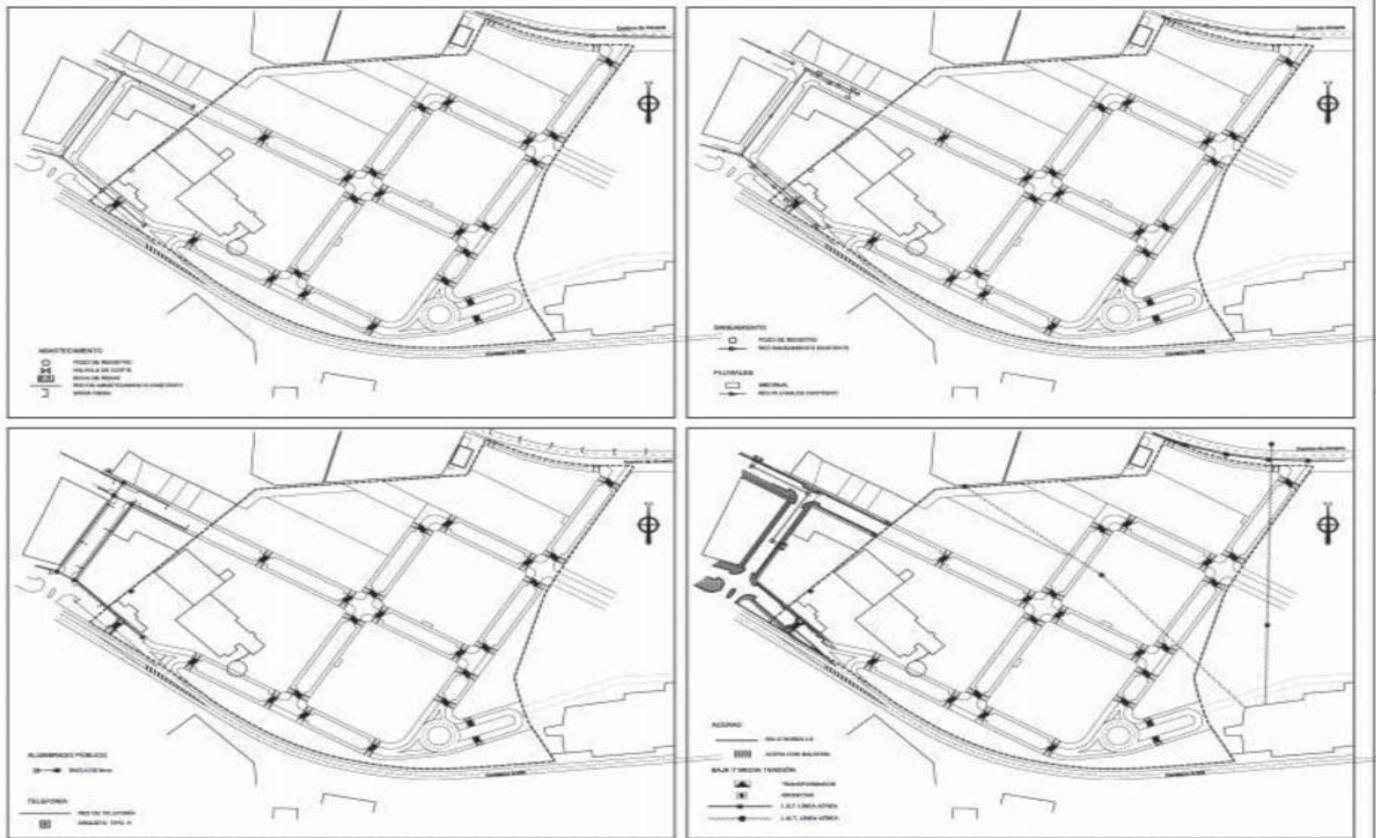




PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3	
Situación: BERJA (ALMERÍA)	Plano Nº:
Denominación: TOPOGRAFÍA	8
Fecha: OCTUBRE 2.017	Sustituye Nº:
Escala: 1/2.000	
Referencia: 04-07	
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ	Promotor: FEPSA GLOBAL S.A.



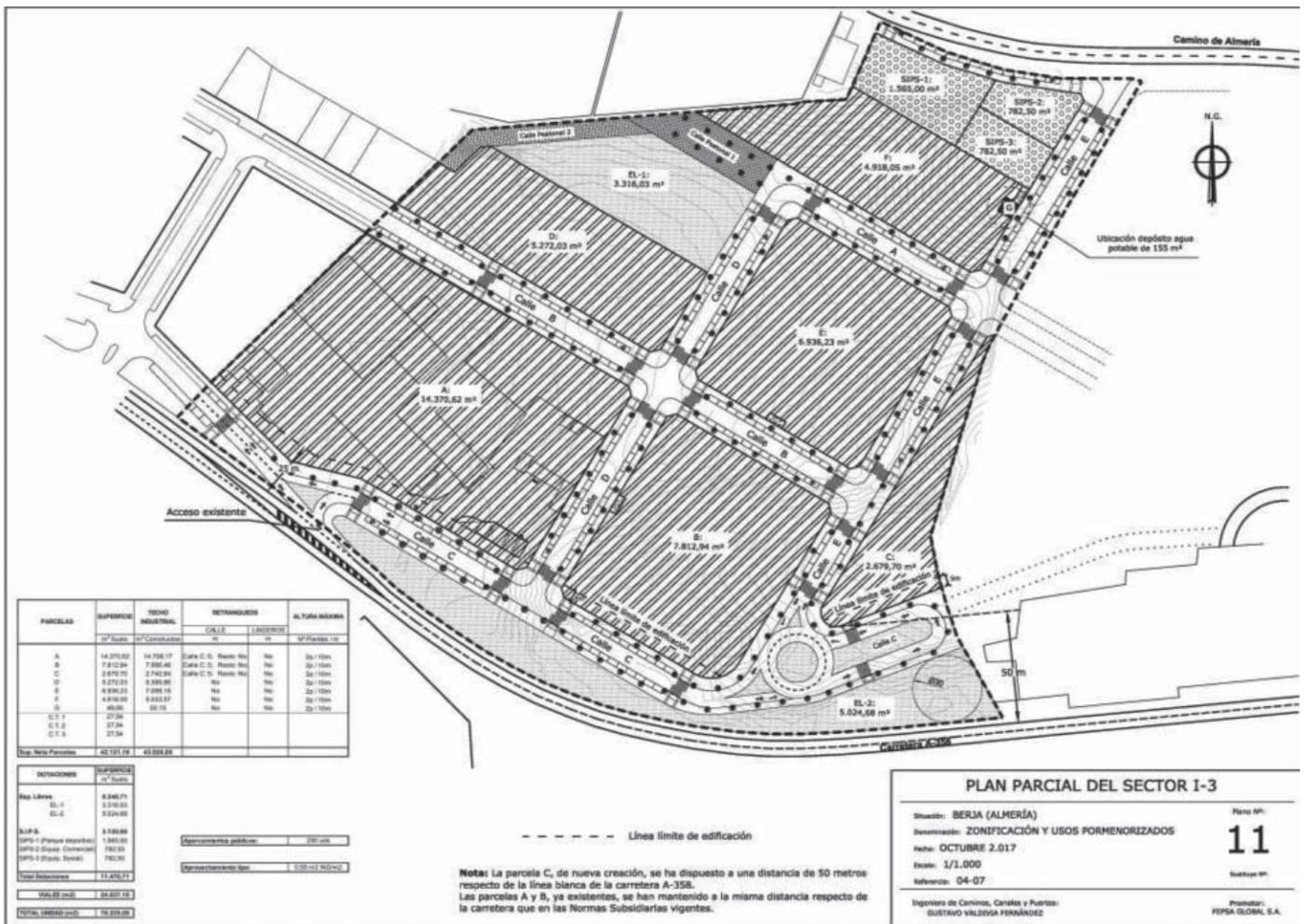
PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3	
Situación: BERJA (ALMERÍA)	Plano Nº:
Denominación: EDIFICACIONES EXISTENTES	9
Fecha: OCTUBRE 2.017	Sustituye Nº:
Escala: 1/2.000	
Referencia: 04-07	
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ	Promotor: FEPSA GLOBAL S.A.



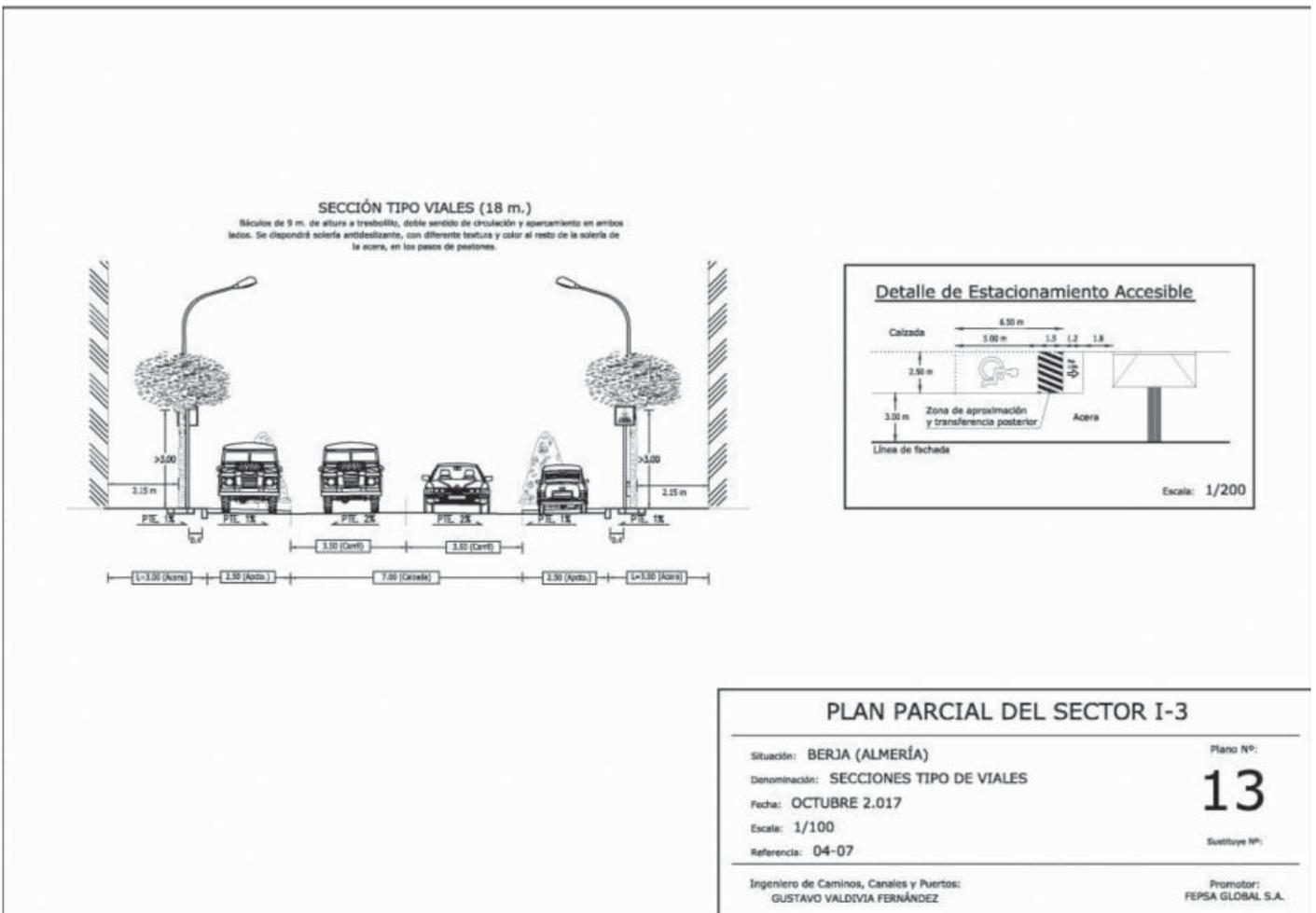
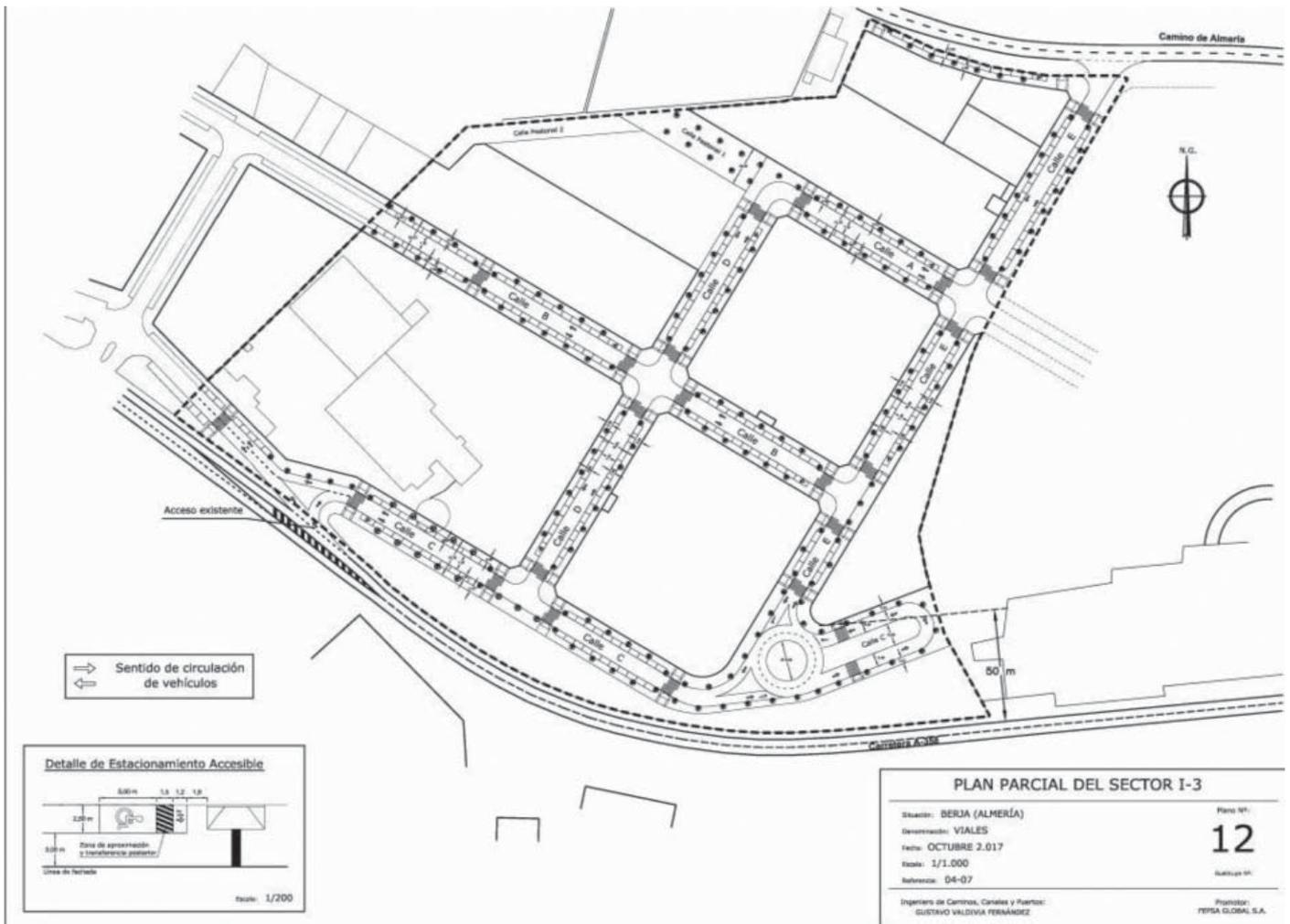
PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

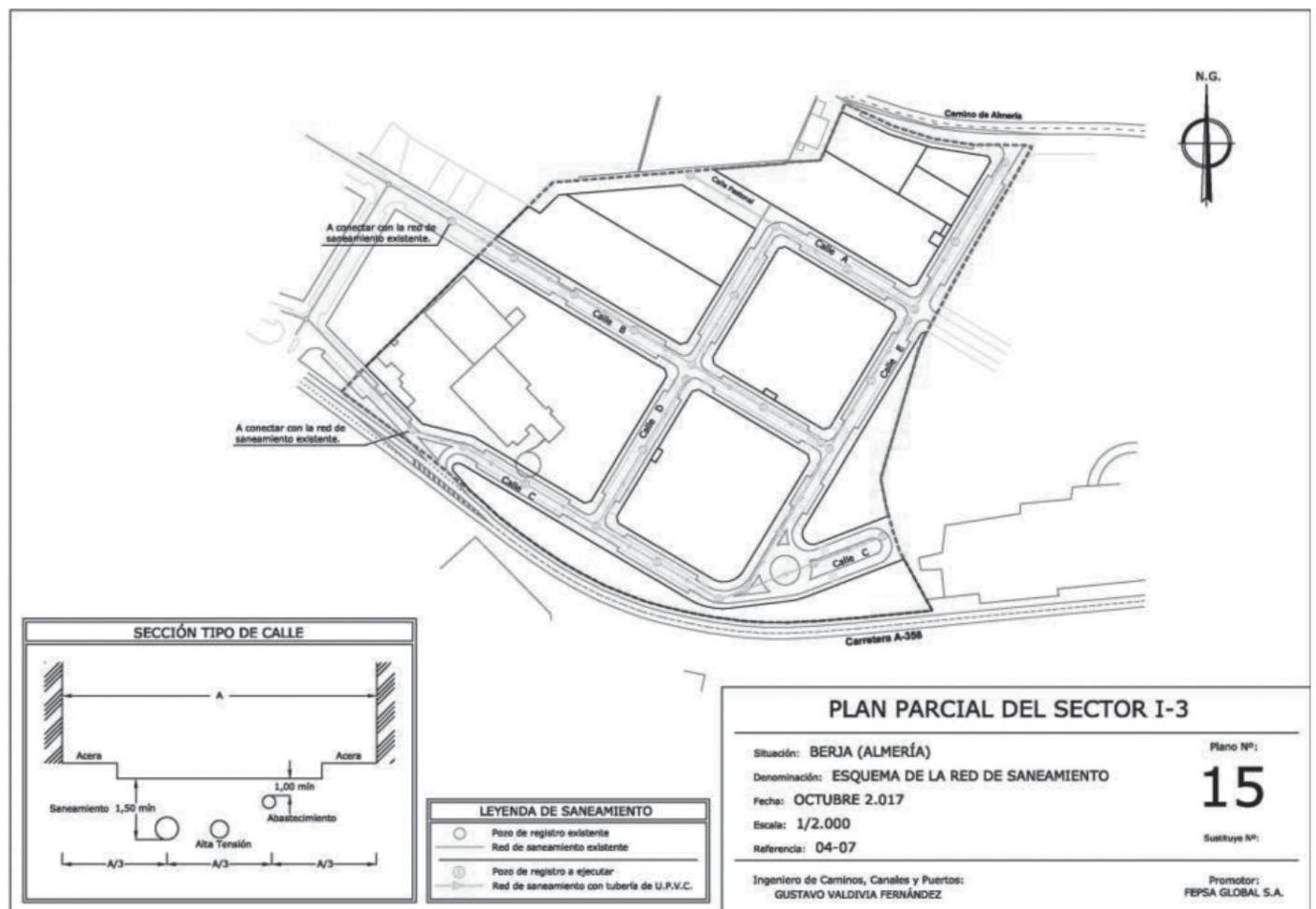
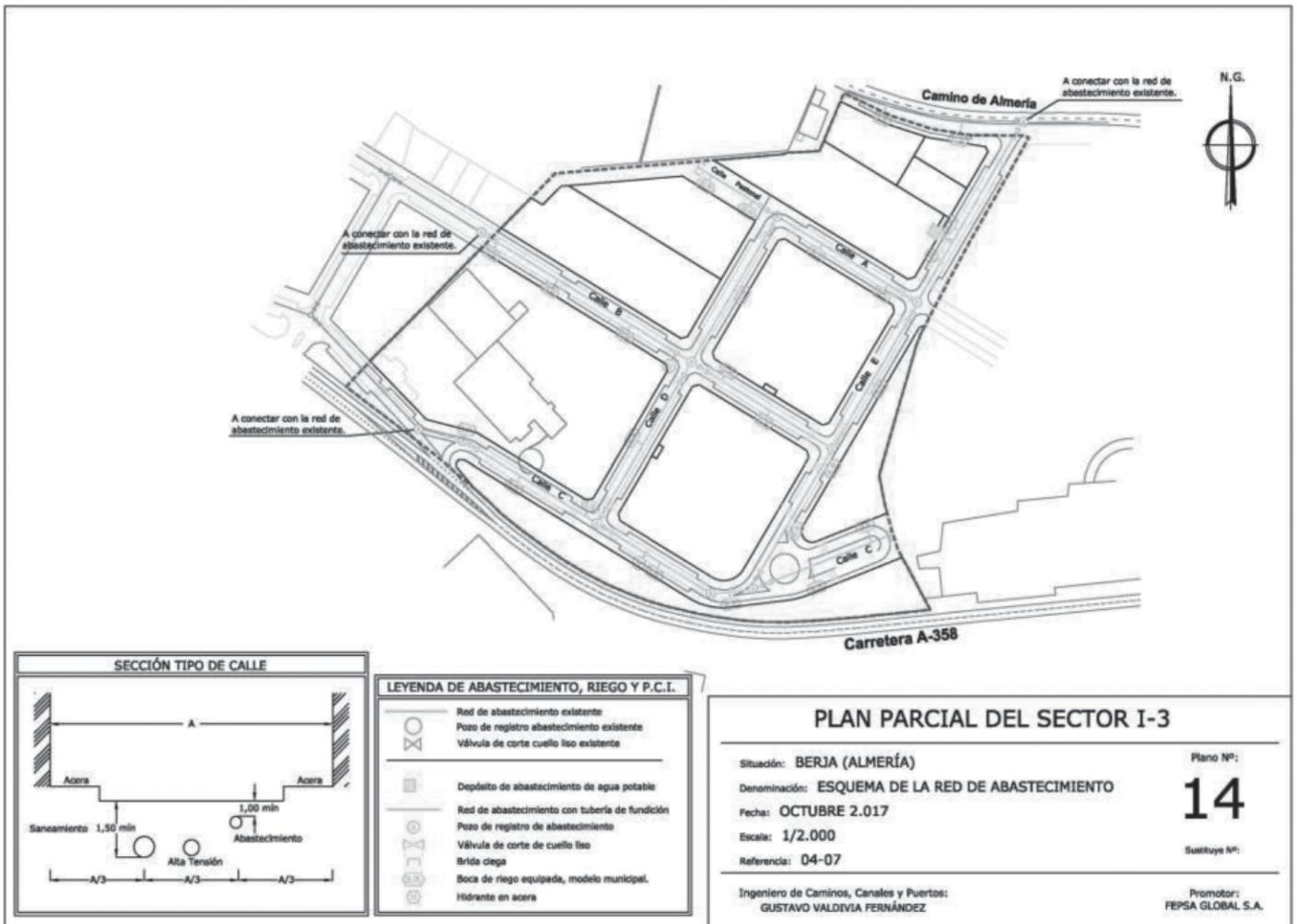
Ubicación: BERJA (ALMERÍA)
 Denominación: INFRAESTRUCTURAS URBANAS EXISTENTES
 Fecha: OCTUBRE 2.017
 Escala: 1/2.000
 Referencia: 04-07

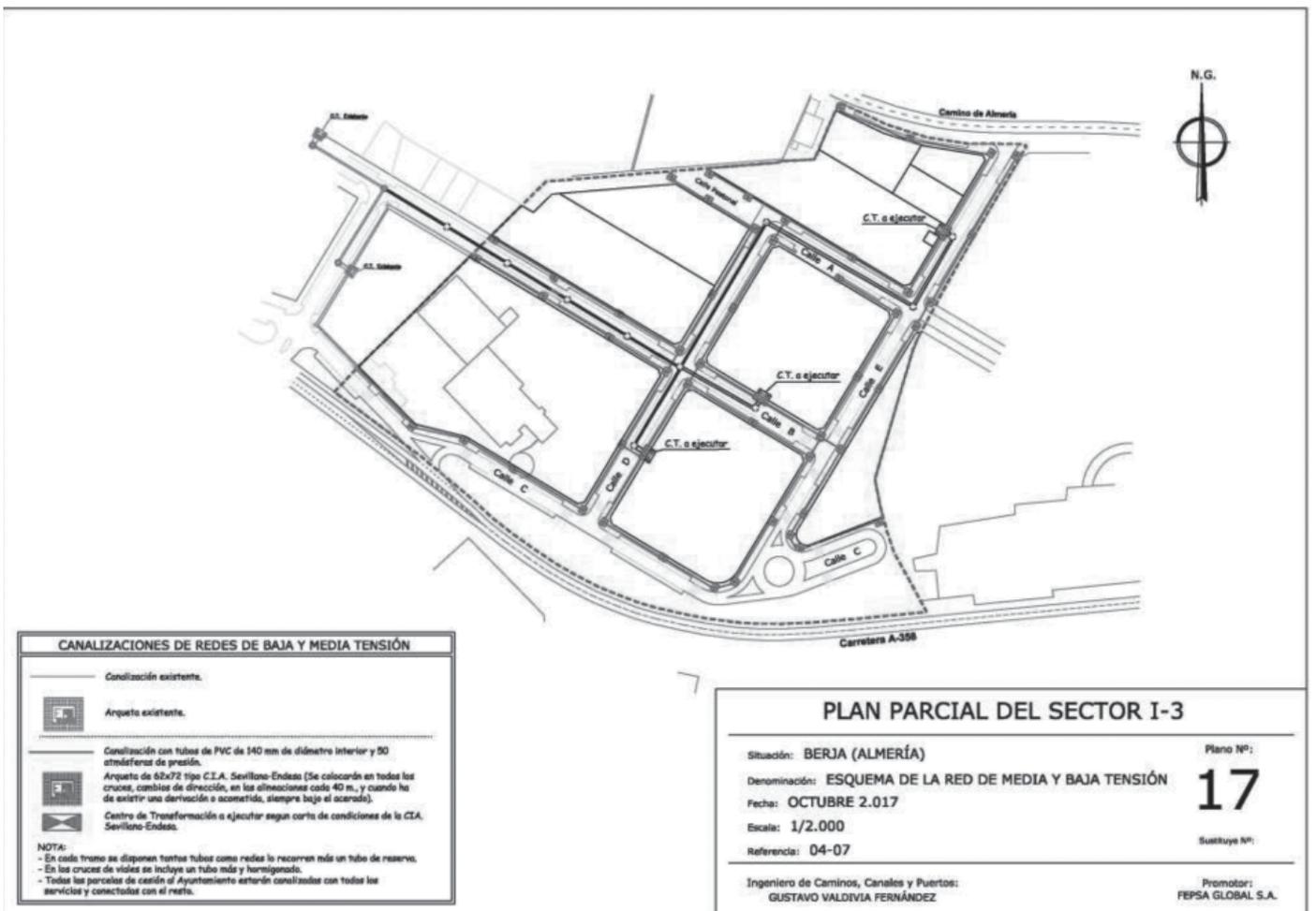
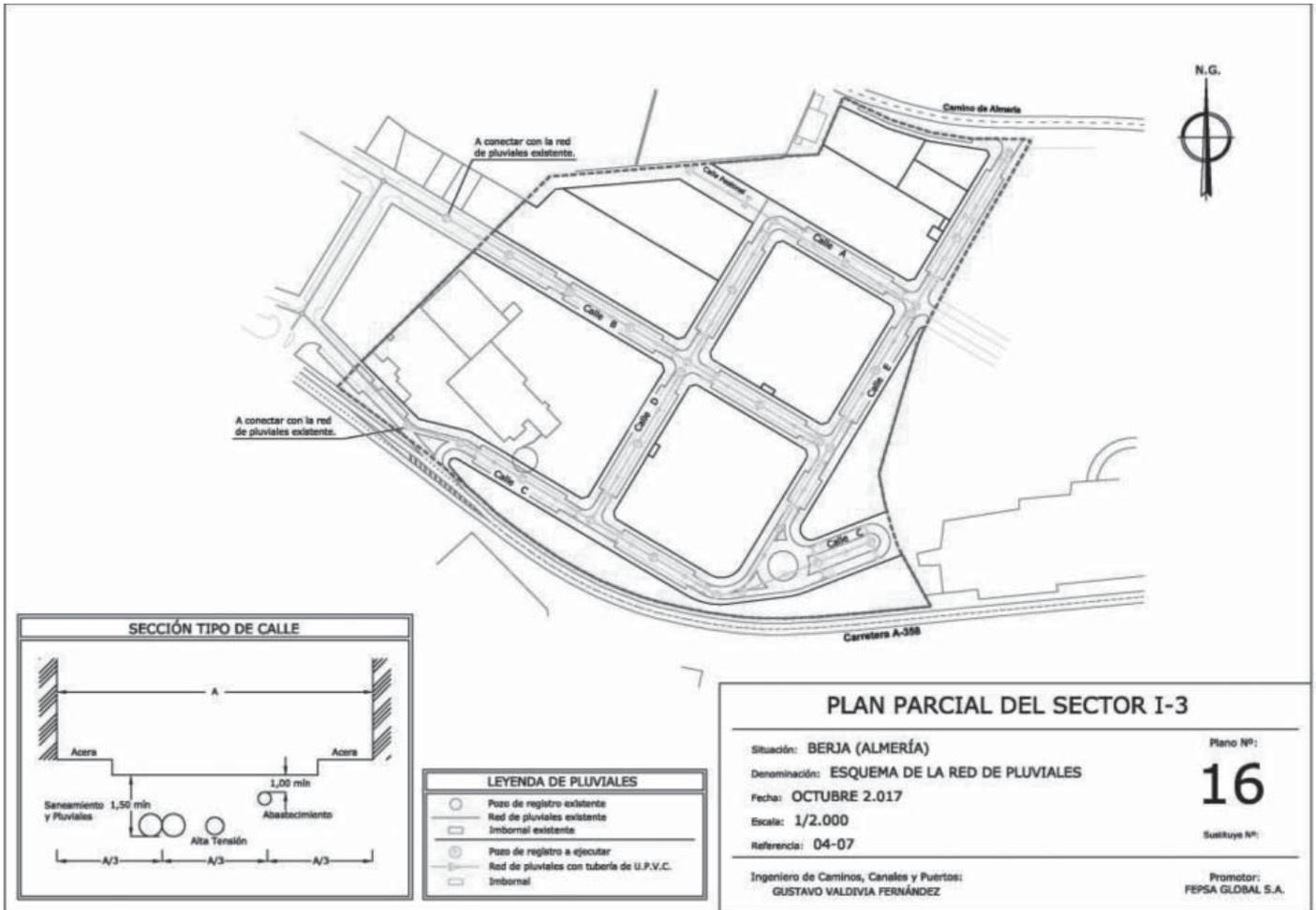
Plano nº: **10**
 Escala: m.
 Promotor: FEPISA GLOBAL S.A.
 Ingeniero de Carreteras, Canales y Puertos: GUSTAVO VALDEVA FERNÁNDEZ

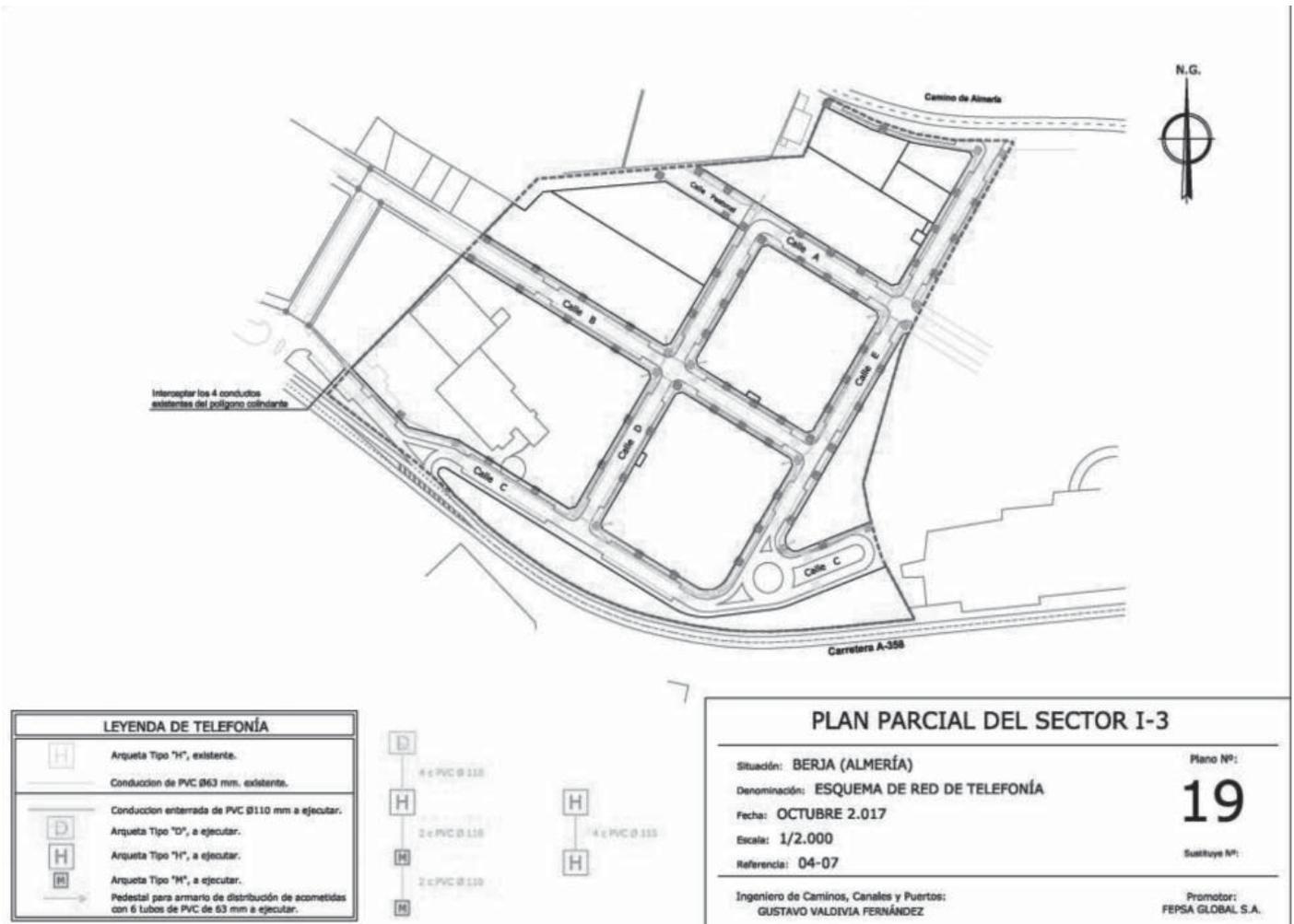
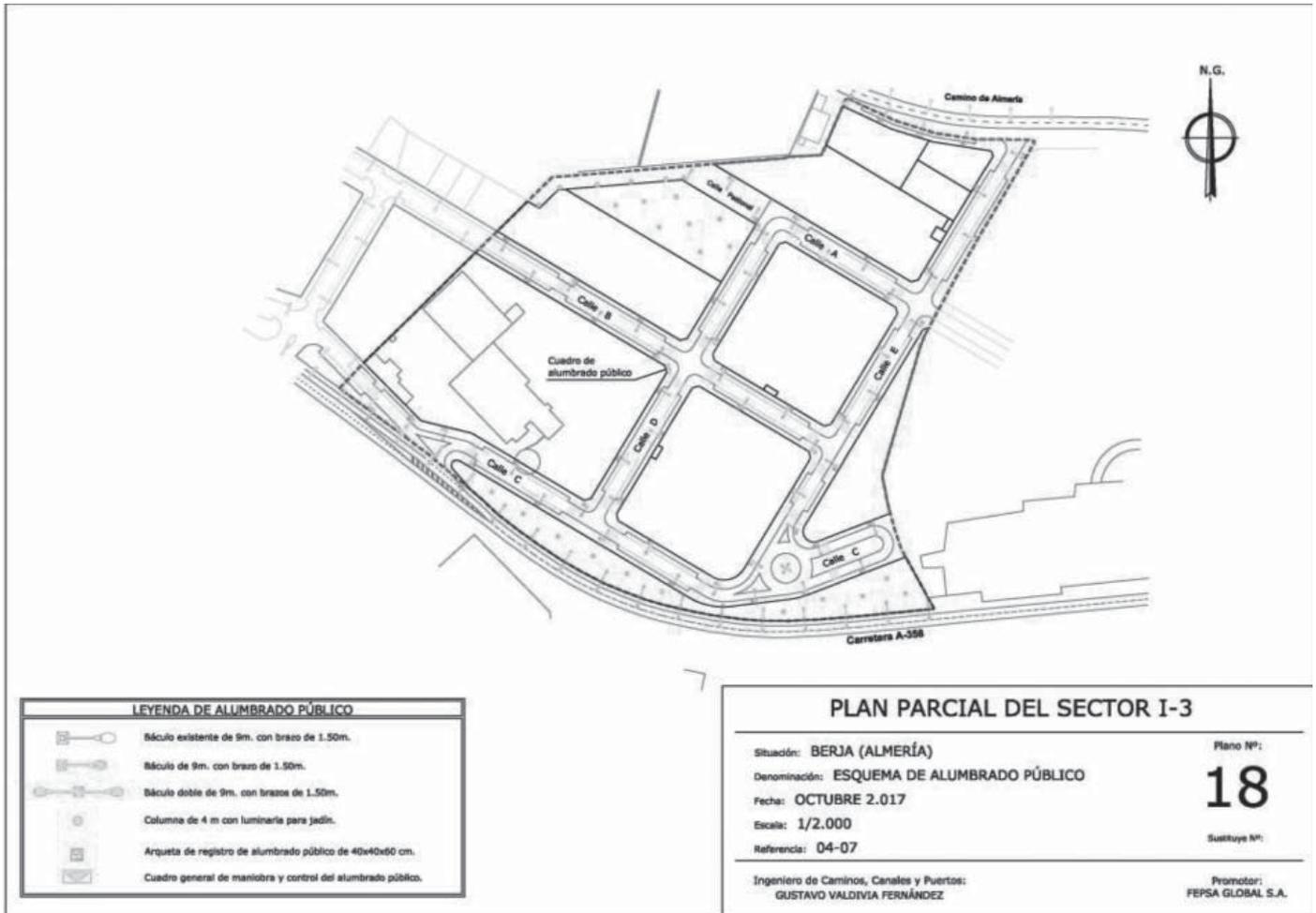


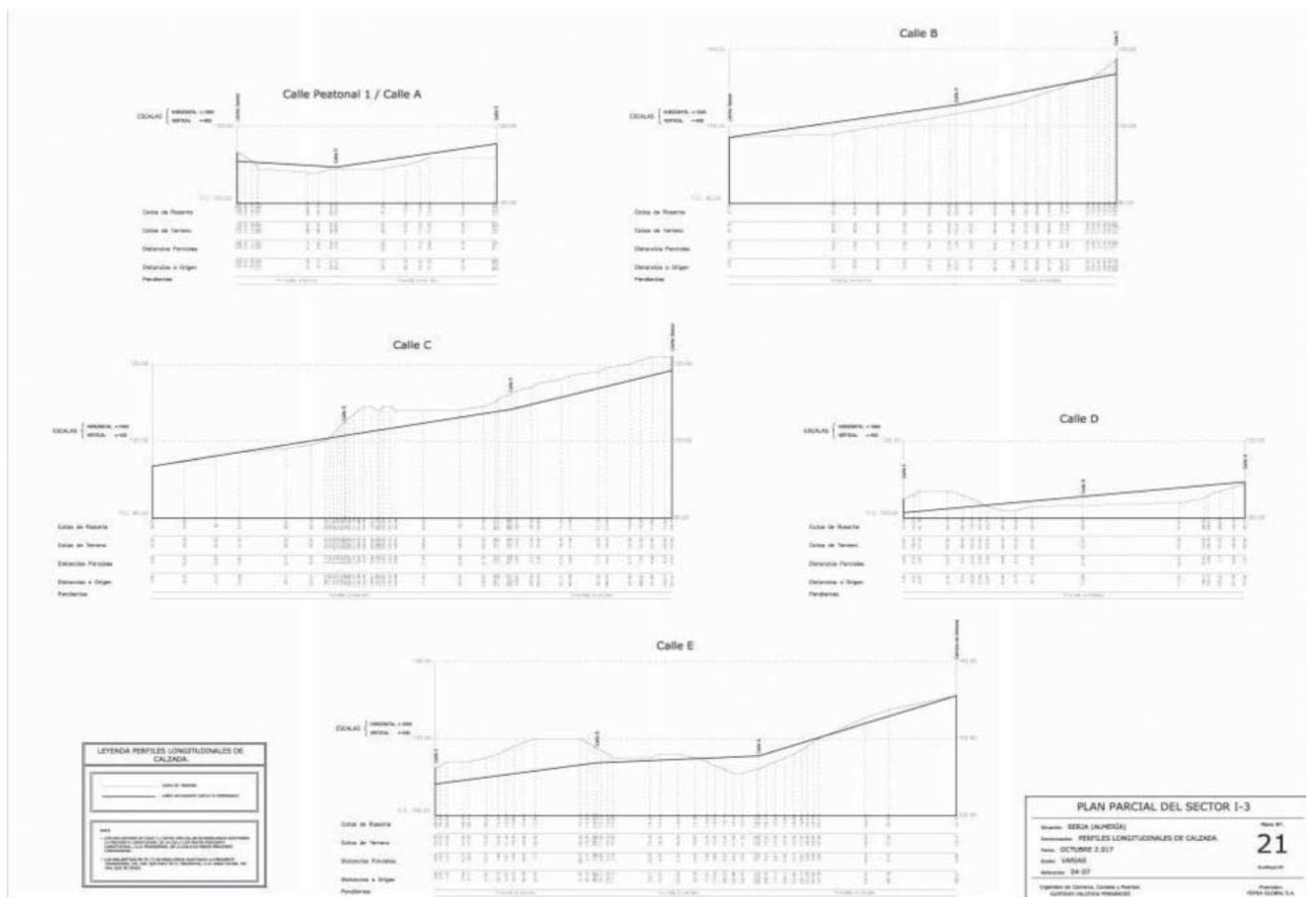
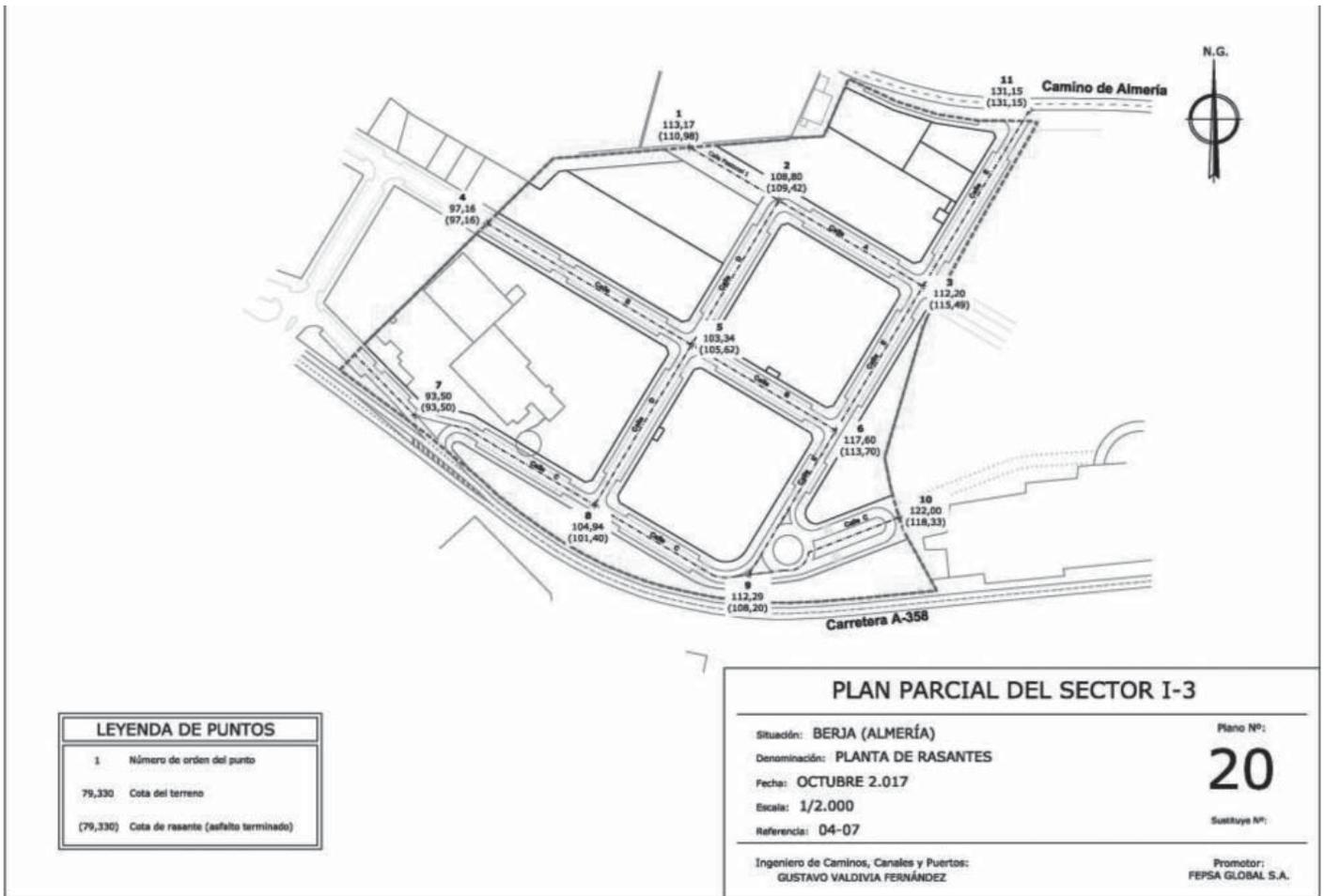
Documento firmado electrónicamente. Verificable en https://app.dipalme.org/csv. CSV: 8M01hEx0UgnXfBWxMEKcA==











En Berja, a 30/04/2018.
 EL ALCALDE, Antonio Torres López.