APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL I-2. EN LA CARRETERA N-331. FERNAN NUÑEZ.
- CORDOBA -

PROMOTOR: F R U T A S O V A L L E . C.B.

ARQUITECTO: JUAN E. BENITO PEREZ.- ESTUDIO: AVDA. GRAN CAPITAN,27 1ºA. CORDOBA. TLF. 957 480747

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL P.P.-I2 EN TERRENOS SITUADOS ENTRE POLIGONO INDUSTRIAL Y MONTE LA VIEJA. FERNAN NUÑEZ (CORDOBA).

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

PROMOTOR: FRUTAS OVALLE, C.B.

Arquitecto: Juan E. Benito Pérez.

DOCUMENTO Nº1. MEMORIA

1.1. ENCARGO.

Por encargo de don Antonio y don Francisco Oballe Peña en representación de la Comunidad de Bienes FRUTAS OVALLE, mayores de edad, con domicilio en calle Camilo José Cela nº 1 de Fernán Nuñez, los arquitectos que suscriben proceden a la redacción del presente Plan Parcial para Uso Industrial en los terrenos comprendidos entre el polígono industrial, carretera nacional Madrid-Málaga y Monte la vieja.

1.2. OBJETO DEL PLAN.

El presente Plan desarrolla a las Normas Subsidiarias de Fernán Nuñez mediante una ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial. De acuerdo con el artículo del Reglamente de Planeamiento de la L.S. se ordena un área apta para urbanizar determinada en sus límites por las N.N.S.S. Municipales.

Las determinaciones en general que aquí se contienen, quedan dentro de las Disposiciones Generales que se establecen en el Capítulo V del Reglamento de Planeamiento y en particular las contenidas en los artículos del 43 al 64 del mismo. En cuanto a las reservas de suelo para dotaciones, se estará a lo dispuesto en el art. 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, con carácter particular, y en general al contenido global del Anexo.

1.3. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

Dentro de las Normas Subsidiarias municipales se programa el presente plan, justificando su procedencia en base a las siguientes consideraciones:

1) Buena localización de los terrenos a ordenar, situándose éstos en un borde de la ciudad pero en continuidad con la trama urbana consolidada y apoyado en carretera nacional.

2) Consolidación del suelo urbano industrial existente, con características similares al que nos ocupa, en cuanto a su buena localización con respecto al suelo residencial y fácil conexión con carretera nacional Madrid-Málaga, quedando como ampliación del suelo industrial municipal.

3) Existencia de suelo urbano industrial en polígonos situados en la periferia de la cuidad con oferta parcelaria de mayor superficie que no cubren las necesidades más usuales de pequeños talleres y almacenes que requieren proximidad al suelo residencial y tamaño reducido de instalaciones.

4) Reconocida la necesidad de suelo urbano industrial, de las características del que nos ocupa, no existe otra alternativa de suelo urbanizable programado que tenga tan buena situación, ni estructura de propiedad que presente posibilidades reales de ejecución a corto plazo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

1.4. INFORMACION URBANISTICA.

A continuación se consideran los aspectos que condicionan la estructura urbanística del territorio, estos son:

1.4.1. LIMITES Y SUPERFICIES.

Los terrenos objeto del presente P.P. se encuentran situados en el término municipal de Fernán Nuñez enclavado al Sureste del núcleo de población junto al polígono industrial municipal, apoyándose a lo largo del anexo al municipio por su parte Sur desde la carretera, N-331 Córdoba-Málaga y la prolongación de la C/Huertezuela.

La superficie total de los terrenos a urbanizar es de 23.924,94m2 y según se marca en plano correspondiente los límites de la propiedad y sus longitudes son las siguientes:

- Borde Norte en prolongación calle Huertezuelas y suelo no urbanizable.
- Borde Este con suelo urbano industrial.
- Borde Oeste con suelo urbano residencial
- Borde Sur en prolongación C/ San Sebastián y Carretera Nacional N-331 Córdoba-Málaga.

1.4.2. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO: GEOLOGICAS, GEOTECNICAS, TOPOGRAFICAS, CLIMATOLOGICAS Y CULTIVOS.

1.4.2.1. Características Geológicas.

El terreno que nos ocupa presenta una topografía suave con pendientes inferiores al 10%. Los materiales presentes corresponden al mioceno con

grandes recubrimientos del cuaternario formado por arcillas arenosas con intercalaciones de margas arenosas.

1.4.2.2. Características Geotécnicas.

En este apartado se analizan las características geotécnicas en base a los aspectos de capacidad de carga y posibles asentamientos, indicando al mismo tiempo los factores que de forma directa o indirecta influyan sobre su óptima utilización como base de sustentación de edificaciones industriales o urbanas.

Los terrenos que nos ocupan están dentro de un área con capacidades de carga media, produciéndose para las mismas asentamientos de la misma magnitud.

Normalmente las características mecánicas son bastante homogéneas, siempre que no se rebase el muro de la misma, debiendo por consiguiente mantener las cotas de cimentación a profundidades máximas de 10 m. y mínimas de 2 a 1, 5 metros.

El sustrato se encuentra formado por una serie de niveles arcillo-arenosos de color oscuro rojizo, con intercalaciones aisladas de margas arenosas blanquecinas.

En general, son muy poco resistentes a la erosión.

Las condiciones hidrológicas indican un nivel de drenaje, por escorrentía y percolación aceptables, tratándose de materiales semipermeables. No se detecta de otra para acuíferos subterráneos.

Por las condiciones antes referidas, los terrenos se pueden considerar aceptables para la construcción pudiéndose presentar problemas de tipo litológico y geotécnico.

Los problemas mecánicos que se pueden presentar en el terreno se deberían a la gran inestabilidad geomorfológica, que se verá muy activada al someterse las formaciones a cargas no naturales. Este aspecto se deberá analizar con antelación a la realización de las obras.

1.4.2.3. Características topográficas.

Ampliando lo anteriormente expuesto, los terrenos son muy homogéneos y prácticamente planas en su para E-O y con pendiente suave pero homogénea desde los extremos E y O hacia el centro de la parcela en dirección Norte, no superando esta el 10%.

La cota mas alta la tenemos en los extremos SE-SO en la parte central norte formando una ligera vaguada, quedando unidos estos puntos por pendientes continuas y suaves ondulaciones, según planto topográfico de estado actual.

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 31 AGO 2000 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

La diferencia de cota entre la zona más alta y más baja es de 8m.

1.4.2.4. Características climáticas y de cultivos.

Los terrenos que ocupan el P.P. están localizados en una zona de clima Mediterráneo subtropical. Para el estudio de las condiciones climáticas, se han tenido en cuenta de datos generales del Servicio de Meteorología Nacional y del Ministerio de Agricultura.

Los datos que a continuación se incluyen hacen referencia a: Temperatura, precipitaciones e índices climáticos.

Las temperaturas medias anuales en un período de 30 años (1.931-60) ha sido de 16,8 grados centígrados, siendo la máxima absoluta 46 grados centígrados y la mínima absoluta superior a 5 grados centígrados.

Las medias mensuales fluctuaron entre los 8,4 grados centígrados en los meses invernales y los 27,4 en los estivales.

El número medio anual de horas del sol fue de 2.600 a 3.000 horas.

La precipitación media anual se cifra en 647 mm. Teniendo un déficit medio anual de 390 mm, cifrándose la duración media del periodo seco con 4 meses.

Las precipitaciones se producen principalmente en el periodo invernal con un total de un 41% sobre la precipitación media anual. La precipitación en el período de primavera se cifra en un 28% sobre la anual siendo de un 27% las precipitaciones en otoño.

Con estos valores, desde el punto de vista de ecología de los cultivos (J.Papadakis) define un clima Mediterráneo subtropical, con régimen de humedad Mediterráneo seco y Régimen térmico caracterizado por un invierno tipo Avena Cálido y un verano tipo Gossypium.

En estas condiciones puede cultivarse sin riego cosechas de invierno (trigo, cebada, habas, avena, etc.), olivo, vid, almendro e higuera. Con riego, algodón, cítricos, frutales caducifolios y hortalizas tempranas y tardías.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

1.4.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

El terreno en la actualidad se encuentra libre de edificación, por tanto sin ocupar por uso alguno.

Por su carácter predominante agrícola se ha estado explotando para tal fin, a pesar de estar en contacto con suelo urbano residencial, en el tiempo que era borde de suelo

urbano. Posteriormente cuando en su borde Este se realiza un polígono industrial se deja de explotar en base a los expectativas próximas que ofrecía para convertirse en suelo urbano.

1.4.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Dado el uso limitado y escaso del suelo que nos ocupa, así como la previsión próxima de urbanizarlo, ha sido la consecuencia que al día de hoy no existan infraestructuras ejecutadas, existiendo tan solo en las proximidades las correspondientes al suelo urbano residencial e industrial. Estas son las siguientes:

- Agua potable: Canalización de 50 mm en prolongación C/Huertezuelas y de 100 mm y 250 mm a cada uno de los lados de la prolongación de la C/ San Sebastián.

- Alcantarillado: En la mitad de la parcela y en su parte mas baja, junto a la prolongación de la C/Huertezuelas, existe un cañaveral con una arqueta de saneamiento en su interior, desde la cual parte la línea de vertido. En esta misma calle existe un pozo de saneamiento conectado al cañaveral citado anteriormente por donde vierten las aguas procedentes del recientemente construído polígono Industrial I-1..

  En la para alta de la parcela existe un tubo de recogida de pluviales de 60 cms de diámetro que recoge el agua proveniente de los límites de la N-331.

  En la vaguada, para el paso de la C/ Huertezuelas existe un tubo de 1 m de diámetro a modo de pontanilla o puente.

  Existe así mismo, unas conducciones de 30 cms. de diámetro en ambas calles (Huertezuelas y San Sebastián) en la zona más próxima a la ciudad.

- Energía eléctrica y alumbrado: Como infraestructuras existentes podemos citar tres báculos situados en la C/ San Sebastián en su parte más próximas a la población y separados 25 m entre sí. En la parte baja de la parcela junto a la C/ Huertezuela existe un poste al que llega una línea eléctrica proveniente del suelo no urbanizable situado bajo la C/ Huertezuela con una tensión de servicio de 15-KV, el cual nos servirá como punto de acometida para el polígono.

- Instalación Telefónica: Existe un tendido de postes que discurre a lo largo de la C/ Huertezuela que no podremos considerar como infraestructuras existentes ya que son de líneas de acometida a vivienda, si existe una cámara de registro de telefónica, en concreto de la nº 13 que nos servirá como punto de acometida para la red de telefonía situada en las proximidades al cruce con la N-331 por debajo de la C/ San Sebastián.

- Acerados: Existe un acerado de pequeñas dimensiones en la C/ Huertezuelas junto a la zona de casas existentes, sin culminar a lo largo de todas ellas. En la C/ San Sebastián si existe acerado en la margen contraria a la zona a ordenar, discurriendo prácticamente desde el nudo de enlace con la carretera Córdoba-Málaga hasta la población, con diversas entradas a parcelas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

1.4.5. CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD, SERVIDUMBRES.

La propiedad del suelo se encuentra concentrada en una sociedad, Frutas Ovalle C.B., lo cual facilita la gestión y el desarrollo del Plan Parcial.

No se apreciaba ningún tipo de servidumbres aparentes en el terreno que pudieran condicionar de alguna forma el desarrollo del presente Plan Parcial.

Así mismo no se ha podido constatar ningún otro tipo de derecho ni obligación que pudiera existir sobre los terrenos.

1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

El objetivo fundamental de este P.P. es ordenar un terreno determinado en base a las premisas que determina la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Fernan Nuñez planteada en Septiembre de 1.997, en la que se reconsidera el Plan Parcial Residencial P.P.R-1 no desarrollado.

La ordenación del P.Parcial resolverá el encuentro entre la ciudad y el polígono industrial mediante una zona verde de transición y una implantación más urbana de las tipologías arquitectónicas a desarrollar en las parcelas colindantes a esta zona verde.

Se determinará un parcelario en función de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias acorde con el mercado y demanda existente, es decir, lo más pequeño posible dentro de unas necesidades funcionales mínimas de ancho útil y superficie edificable.

Se seguirá la localización obligada de los espacios libres y equipamientos planteada en la modificación puntual anteriormente referida.

Implantar esquemas de infraestructuras racionales, en función de los puntos de acometida que sugieran las compañías suministradoras de las mismas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

1.6. JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

La justificación de la alternativa elegida parte de la ordenación propuesta por la modificación puntual de las Normas y se adapta a las necesidades planteadas por el promotor del presente Plan.

De esta forma se corrobora la ordenación propuesta en la Modificación Puntual sin plantearse mayores viales dada la dimensión reducida del presente Plan.

La propia modificación puntual plantea la localización de la zona verde y de los equipamientos, introduciendo incluso el uso residencial compatible con industrial y recargando a la zona verde que actúa de "colchón" y de "puente" entre la población y el polígono Industrial.

El dimensionado de las parcelas se ha cuidado de manera que tengan un tamaño pequeño pero fácilmente agregables para permitir el asentamiento de todo tipo de explotaciones, al margen de su tamaño, adaptándose perfectamente al terreno.

1.7. USOS PROPUESTOS.

El uso propuesto para este suelo será básicamente el industrial y de almacenaje sí bien se autorizará el uso residencial en las parcelas colindantes a la zona verde y con fachada a la misma. Se autorizará también el uso comercial privado de pequeña escala así como los correspondientes a las dotaciones comunitarias y espacios libres que determinara el Reglamento de Planeamiento.

La relación de usos con las superficies correspondientes a cada uno de ellos es la siguiente:

- Zona 1= Edificación Industrial o de almacenaje.- ..... 16.557,93 m^2.
- Zona 2= Viales peatonales y aparcamientos.- ..... 4.017,36 m^2.
- Zona 3= Areas verdes y espacios libres.-..... 2.392,65 m^2.
- Zona 4= Equipamiento deportivo 2%.- ..... 478,50 m^2.
- Zona 5= Equipamiento comercial 1%.- ..... 239,25 m^2.
- Zona 6= Equipamiento Social 1%.- ..... 239,25 m^2.

Total Superficie del Polígono = ... 23.924,94 m^2.

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 31 AGO 2000 LA SECRETARIA FERNAN-NUÑEZ

1.8. RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS.

En cuanto al uso de equipamiento del P.P. se atiene a los artículos 49 y 51 y Anexos del Reglamento de Planteamiento, quedando los mínimos fijados por éste, debajo de los previstos en el presente documento.

Según el art. 2.2. y art. 6 del Anexo al R.P., se prevén las siguientes dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público (Jardines).
- Servicios de interés público y social, dividido en los tipos: a) parque deportivo, b) Equipamiento comercial y c) Equipamiento social.
- Aparcamientos.

La composición de estas reservas, dentro de la ordenación general, se hace diferenciando cada uso y constituyendo un sistema coherente, resultando un conjunto complementario y coordinado hasta lo posible con el sistema de espacios libres de las Normas Subsidiarias. Es importante señalar el carácter público de cada una de estas reservas.

Resumen comparativo de las reservas que establece el Reglamento de Planeamiento y las que se proponen en el presente Plan Parcial., comprobándose que cumplimos en todos los usos.

Equipamientos según Reglamento de Planeamiento:

- Jardines, 10% s/suelo a ordenar ..... 2.392,65 m^2.
- Parque deportivo, 2% s/suelo a ordenar ..... 478,50 m^2.
- Equipamiento comercial, 1% s/suelo a ordenar ..... 239,25 m^2.
- Equip. Social, 1% suelo a ordenar..... 239,25 m^2.
- Aparcamientos, 1 por cada 100 m2 edificados permitiéndose un máximo de un 50% sobre el total ligado a vía pública y al aire libre.

Edificabilidad máxima 11.876,47 m2 por lo que serían necesarios 120 aparcamientos.

Equipamientos previstos en el P.P.:

- Jardines..... 2.392,65 m^2.
- Parque deportivo ..... 478,50 m^2.
- Equipamiento social..... 239,25 m^2.
- Equipamiento comercial..... 239,25 m^2.
- Aparcamientos, ligados a vía pública..... 73 Uds.

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 31 AGO 2000 LA SECRETARIA FERNAN-NUÑEZ

1.9. TRAZADO Y CARACTERISTICAS DEL SISTEMA VIARIO.

El sistema viario se ordena siguiendo las indicaciones de la modificación puntual planteada, con un viario central en la parcela que discurre desde la prolongación de la C/ San Sebastián hasta la C/ Huertezuelas. Dada la disposición y tamaño del polígono con este viario y la continuación de las calles preexistentes, se da servicio a la totalidad de las parcelas del polígono.

Dentro del trazado viario, en el plano se delimitan las alineaciones de la red viaria, incluida la peatonal, de las edificaciones y cuantos espacios con uso concreto se definen en el P.P. Así mismo se definen las rasantes en todos los cruces de vías y donde se producen cambios en las mismas, siendo la pendiente continua y homogénea entre cada punto donde quedan marcadas en plano. Con mayor detalle, se marcan en planos los perfiles longitudinales de cada una de las vías.

De esta forma se configuran los siguientes tipos de viales y con la siguiente composición en función de la ordenación del trafico y acceso a parcelas:

1) Vía principal. * Ancho 15 metros con sección compuesta por: calzada de 7,00 m., 2 acerados de 1,80 m, y aparcamientos de 2,2 metros de ancho.

2) Vía secundaria. * Ancho 10 m. con sección compuesta por: calzada de 6,00 m., acerado de 1,80 m. y aparcamiento de 2,2 m, a un margen de la calzada.
   * Ancho 11,30 m. con sección compuesta por calzada de 6 m (si bien sólo se actúa hasta el eje), aparcamiento de 3,20 y acerado de 2,10 m.

En plano se aporta un estudio de tráfico con los sentidos de circulación y la señal elemental de funcionamiento para el mismo como es el stop, quedando resuelto el esquema funcional a nivel rodado.

En plano se define un corte transversal de viario y los materiales que lo componen para que sirvan de base al proyecto urbanización, en función del tráfico y de la intensidad media del mismo que se prevé, siendo este el tipo semipesado.

En Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas, según normativa vigente.

1.10. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 31 AGO 2000 LA SECRETARIA FERNAN-NUÑEZ

A continuación se describen las características generales de las distintas infraestructuras, siendo el correspondiente proyecto de Urbanización el que recoja en forma pormenorizada la definición de cada una de ellas.

1.10.1. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA.

Se proyecta una red mallada de distribución de agua potable estableciendo las canalizaciones por ambas aceras con el fin de evitar en lo posible cruces de la calzada y sobre todo cerrar anillos que con su ejecución eviten el corte en el suministro para el caso de averías parciales de la red.

La acometida a la red general de distribución se realizará en la prolongación de la calle San Sebastián por donde pasan dos lineas de conducciones procedentes del nucleo principal de sección suficiente para abastecer el polígono. El punto de acometida queda reflejado en los planos correspondientes.

En función de la demanda del polígono, se prevé una dotación de 40 m3/Ha. Brutas y día con coeficiente de simultaneidad del 20% en función del número parcelas que acometen a la red.

El tipo de canalización será de fundición dúctil. con todos sus mecanismos, según información aportada por el servicio de mantenimiento municipal.

Las conducciones irán alojadas en zanjas de 70 cms de ancho y 0,70 metros de profundidad e irán protegidas con arena de forma que el espesor mínimo de la misma en el asiento o en el recubrimiento sea de 10 cms.

Para el correcto funcionamiento de la red, se dispondrán ventosas y válvulas de desagüe en todos los puntos altos y bajos respectivamente.

Las cruces bajo calzada irán debidamente protegidos, al objeto de impedir que puedan producirse roturas en la conducción por las cargas debidas al tráfico de vehículos.

Para alojar las diferentes válvulas se construirán arquetas de fábrica de ladrillo con la tapa de hierro fundido.

Las acometidas a cada parcela se ejecutarán disponiéndose la arqueta del contador en el interior de cada parcela, dentro del cerramiento de línea fachada.

Se instalaran cada 60 m., aproximadamente, bocas de riego de 40 mm. de diámetro, a fin de facilitar la limpieza y riego de zonas verdes de la urbanización, conectadas a la red general de distribución de agua.

NORMA NBE-CPI-96

A fin de cumplimentar dicha norma y por tanto de dotar al polígono de una infraestructura en lo referente a la protección contra incendios, se proyecta la instalación de hidrantes de incendio, con independencia de las protecciones propias de los edificios de la urbanización.

La instalación se realizará con hidrantes tipo 80 mm., enterrados cada uno en arqueta y salida única, debiendo estar preparados para resistir las heladas y las acciones mecánicas.

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, disponiendo de válvula de cierre de tipo compuerta o bola. Su ubicación será de fácil acceso a los equipos de Servicio de Extinción de Incendios, y debidamente señalizados, distribuidos a 200 m., en cualquier caso éstos suministrarán como mínimo un caudal de 500 l/min. Durante dos horas y presión mínima de 10 m.c.a.

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 31 AGO 2000 LA SECRETARIA FERNAN-NUÑEZ

1.10.2. RED SANEAMIENTO

El trazado de esta red es el reflejado en plano correspondiente, habiéndose obtenido como resultado de tener en cuenta las siguientes condicionantes:

a) Tomar como punto de vertido, el cañaveral existente en la parte baja del polígono, donde por pendiente natural del terreno se acomete a la canalización de vertido de la población.

b) Topografía natural del terreno, y pequeños movimientos que se definen en el presente Plan Parcial, buscando las pendientes resultantes de la ordenación y que las canalizaciones discurran siempre a la misma profundidad.

La red local del polígono reunirá las siguientes características:

1) La red que se proyecta es única, recogiendo en la misma canalización las aguas pluviales y los vertidos residuales propios de cada parcela industrial.

2) La canalización será de piezas de hormigón a una profundidad superior a 1,00 metros en su coronación superior, colocadas sobre una cama de hormigón de 10 cms

de espesor abrigando lateralmente los tubos en todo el ancho de zanja, con el mismo material hasta la mitad del diámetro del conducto.

3) Los pozos de registro irán situados en los tramos rectos cada 30 metros, aproximadamente, a los cuales acometerán la evacuación de residuos de las parcelas. Así mismo se construirán pozos en los cambios de dirección de la red y en los puntos de encuentro de dos ramales.

4) Con el fin de limpiar la red, se construirán pozos de descarga automática en todos los puntos de cabecera de ramal.

5) En general toda la instalación se hará según normativa de la Cía. encargada del mantenimiento de la misma, resolviendo las secciones según caudal obtenido por aplicación de las determinaciones contenidas en N.T.E.

DEPARTAMENTO 31 AGO 2000 SECRETARIA

1.10.3. RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO.

Condiciones generales.

El presente estudio comprende los fundamentos que justifican las características de las instalaciones, al objeto de suministrar energía eléctrica en baja tensión a las distintas parcelas y servicios generales de que consta la urbanización.

Línea de media tensión, que alimenta al centro de transformación.

Se aprovecha la existencia de una línea que pasa por las proximidades del polígono con una tensión de servicio de 15 kv y que abastece al polígono de reciente construcción, desplazando un poste existente en la prolongación de la c/ Huertezuelas al otro lado de la calle y acometiendo subterraneamente al centro de transformación según localización en planos, con un coste relativamente pequeño y según conversaciones mantenidas con la empresa suministradora

Previsión de potencia.

Debido al desconocimiento a priori del tipo de industria a establecerse en el polígono, se dificulta la estimación del consumo real de cada una de ellas.

En términos generales y a fin de dotar al polígono de suficiente energía eléctrica, se procede a resumir y simplificar las posibles demandas medias de acuerdo a datos suministrados en distintas consultas efectuadas con el Ayuntamiento.

Demandas de potencia estimadas:

- Industrias: 50 W/m^2 construido.
- Comercial, Social y Deportivo: 100W/m^2 construido.
- Areas libres y Viario: 4 W/m^2 de suelo neto.

En función de estos datos obtenemos que la potencia necesaria seria: 660 kw.

Teniendo en cuenta los usos que se prevén, donde se necesita mucha superficie de parcela y poca superficie construida, por tanto se prevé escasa demanda de potencia, se considera un factor de simultaneidad del 0,6. (Este factor sería necesario comprobarlo para redactar el Proyecto Urbanización).

660 / 0,80 = 825 KVA.
825 KVA x 0.6 = 495 KVA.

Para esta demanda se colocara 1 centro de transformación de 630 KVA, situado según plano.

El centro de transformación se realizará en casetas prefabricadas, equipadas con 3 celdas de línea y una de protección del transformador, de 4,80 x 2,62 m^2 y altura de 2,60 m.

En cada uno de ellos se instalarán centros de mando y control de alumbrado público.

Del centro de transformación saldrán las líneas de B.T. en 380/220 v., a las distintas parcelas y servicios comunitarios, se tenderán líneas subterráneas de las secciones adecuadas a la carga que transporten, compuestas de tres fases y neutro.

Todos estos conductores se tenderán en zanja e irán alojados y protegidos en tubos de P.V.C. de 160 mm., de diámetro. La profundidad a la que se fijarán será de 80 cms.

Las derivaciones que en su momento se realicen en las parcelas, se harán a través de cajas de acometida y distribución registrables con bornas de conexión, todas las derivaciones y conexiones de la red de distribución se realizarán en el interior de las cajas, preparándose las cabezas de los cables con terminales a presión y haciendo el encintado con cintas especiales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2008
LA SECRETARIA
FERNAN-NUÑEZ

Red de Alumbrado Público.

En toda la urbanización se realizará la correspondiente instalación de alumbrado público, con el que se tratan de conseguir los siguientes objetivos:

- Satisfacer plenamente la finalidad del alumbrado público a los usuarios de las vías, conductores y peatones, una adecuada visibilidad a las horas de ausencia de luz natural.

- Aportar un elemento que no perturbe la composición del medio industrial de la zona, colocando el menor número de elementos de iluminación posible siempre que cumplan los objetivos de iluminación mínimos necesarios.

Niveles de iluminación.

Siguiendo las instrucciones para el alumbrado público del Ministerio de la Vivienda y dado el carácter industrial, con escaso tráfico rodado y baja densidad de población, sobre todo por la noche, se fija una iluminación de 8 a 12 lux.

La luminaria elegida irá sobre báculo de 8 metros, con brazos de 1,5 m., clase HSVO-451 marca Philips, se utilizarán lámparas de vapor de sodio alta presión de 250 w. En las zonas verdes se colocarán columnas de 4 m. de altura con globos antivandálicos de polivinilo y lámparas de sodio alta presión de 125 w.

La red de alimentación a los distintos puntos de luz será subterránea a 60 cms., de profundidad y en la misma zanja que la red de baja tensión. El conductor será de cable de cobre alojado en tubo de P.V.C. de 100 mm. de diámetro.

Toda la instalación estará mandada por dos centros de control y mando situados en los centros de transformación, siendo suficientes al cubrir las necesidades de distancia y caída de tensión.

De ellos parten los circuitos de alumbrado que serán de iluminación permanente y media noche, en un total de circuitos por transformador según necesidades. Por tanto la instalación se proyecta por sistema partido de iluminación: permanente (siempre que falte luz natural) e iluminación media noche que se apagará a partir de las 24 h., con el fin de ahorrar energía.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

1.10.4 RED DE TELEFONIA.

La red de Telefonía se prevé subterránea, partiendo de la cámara de registro nº 13 y distribuyéndose por la acera del vial, con una previsión de 4 líneas por parcela y disponiendo de una arqueta tipo M para cada dos parcelas.

Se dispondrá de un armario con pedestal de interconexión cada 24 líneas, conectándose estos armarios entre sí formando la red general, existiendo arquetas en cada cambio de dimensión de los viales. Las instalaciones se efectuarán siguiendo las indicaciones de la Compañía Telefónica que se hará cargo del mantenimiento de la instalación según convenio.

1.11. SISTEMA DE ACTUACION.

Dada la particularidad que Frutas Ovalle C.B. es propietario de la totalidad del suelo, el sistema de actuación que se aplicará será el de la Compensación, por lo que deberá tramitarse la constitución de la correspondiente Junta de Compensación donde se recogerá, a nivel de Registro Propiedad, la parcelación resultante en este Plan Parcial.

1.12 DELIMITACION DE POLIGONOS

Para el desarrollo del P.P. se incluye todo el ámbito de actuación en un polígono único, en base a cumplir los siguientes requisitos:

- Que el polígono resultante asuma las cesiones derivadas de las exigencias de las N.N.S.S.
- Que se haga equitativa la distribución de beneficios y cargas.
- Que tenga entidad, cada uno, suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de cada polígono.
- Que las diferencias de aprovechamiento entre cada uno, con relación al aprovechamiento del sector, sea inferior al 15 por 100.

Dada la existencia de un solo polígono, la relación de propietarios y resumen de superficies son las contenidas como únicas dentro del Plan en los Anexos 1 y 2.

1.13. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

No se prevé para el desarrollo del Plan Parcial ninguna clase de planeamiento en base a simplificar, dentro de lo posible, toda documentación que permita la inmediata ejecución de las edificaciones después de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Para conseguir este objetivo se han redactado las ordenanzas de manera que se establecen las determinaciones y limitaciones que definen un marco adecuado para actuar en las distintas situaciones que se pueden producir.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

Córdoba, Julio de 1.998.
El Arquitecto.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE CORDOBA
FECHA 21 AGO. 1998 EXPT. 1267-97
VISADO

EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO

ANEXO I. CUADRO RESUMEN.

1. RELACION DE USOS Y SUPERFICIES.

USO	SUPERFICIE (M^2)	%S/ SUP.TOTAL
Parcelas Edificables	16.557,93	69,20 %
Espacios Libres	2.392,65	10,00 %
Deportivo	478,50	2,00 %
Comercial	239,25	1,00 %
Social	239,25	1,00 %
Viales con todos sus componentes	4.017,36	16,80 %
TOTAL	23.924,94	100,00 %

2. RELACION DE PARCELAS POR ZONAS RECOGIENDO SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD.

Zona I

- Edificación industrial (IND-1)

PARCELA Nº	SUP. SUELO	SUP. TECHO
5	505,80	566,50
6	505,80	566,50
7	505,80	566,50
8	506,12	566,85
10	661,91	741,33
11	828,75	928,20
12	1.034,79	1.158,96
13	1.341,65	1.502,64
14	1.655,97	1.854,68
TOTAL	7.546,59	8.452,16

- Edificación industrial (IND-2)

PARCELA Nº	SUP. SUELO	SUP. TECHO
9	9.001,34	3.424,31

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

Zona II

- Espacios libres.

PARCELA Nº	SUP. SUELO	SUP. TECHO
1	2.392,65	0

Zona III

- Equipamiento deportivo.

PARCELA Nº	SUP. SUELO	SUP. TECHO
2	478,50	95,70

Zona IV

- Equipamiento comercial.

PARCELA Nº	SUP. SUELO	SUP. TECHO
3	239,25	167,47

Zona V

- Equipamiento Social

PARCELA Nº	SUP. SUELO	SUP. TECHO
3	239,25	167,47

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

ANEXO 2 RELACION DE PROPIETARIOS.

Existe como propietario único de suelo la Comunidad de Bienes Frutas Ovalle.

PROPIEDAD	SUP. SUELO	PORCENTAJE
C.B. Frutas Ovalle	23.924,94	100%

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

ANEXO 3 VIABILIDAD DE EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS.

Consultadas las distintas compañías responsables de las correspondientes infraestructuras, se tiene constancia de la viabilidad para disponer de las acometidas necesarias a los distintos servicios, por tanto se considera idóneo este suelo para desarrollar la función de "polígono industrial" para el que se destina.

Córdoba, Julio de 1.998
El Arquitecto

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE CORDOBA
FECHA 21 AGO. 1998
EXPT. 1267-97
VISADO VISADOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO

DOCUMENTO Nº 4 ORDENANZAS REGULADORAS

4.1.GENERALIDADES. DEFINICION DE CONCEPTOS

Estas ordenanzas pretenden configurar una normativa adecuada al suelo ordenado y de acuerdo con los objetivos que se fijan en este documento.

Las determinaciones incluidas en estas Ordenanzas pretenden conseguir una ordenación industrial que permite la implantación fundamentalmente de pequeña y mediana industria, posibilitando el asentamiento de instalaciones que requieran mayor superficie.

En cuanto a la definición de conceptos, se estará lo dispuesto en las Normas Subsidiarias, para todos aquellos que no se concretan en particular dentro de este documento.

4.1.1. VIGENCIA DEL PLAN.

Este Plan tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones y revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo. En función del art. 154 del Reglamento de Planeamiento, será necesario tramitar una revisión del Plan cuando se adopten nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

Cualquier otra alteración de las determinaciones del Plan, se considerará como modificación del mismo.

4.1.2. DOCUMENTACION E INTERPRETACION.

Los documentos que integran este Plan Parcial son los siguientes:

- Memoria
- Anexos.
- Planos información
- Planos de proyecto.
- Ordenanzas Reguladoras
- Plan de etapas
- Estudio Económico-Financiero.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

La interpretación de las determinaciones del Plan se efectuará atendiendo al contenido total de los documentos que lo integran, pero en los supuestos de discrepancia entre estos, el orden de prelación será el siguiente: Ordenanzas, Planos de proyecto, Memoria y resto documentación

4.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

4.2.1. CLASIFICACION DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS.

El suelo apto para urbanizar que nos ocupa, se clasifica de urbano mediante la aprobación definitiva del presente proyecto de P.P., quedando perfectamente definido su diseño urbano y no estando sometido a planeamiento alguno.

Posterior a la aprobación definitiva se hará necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización donde se definan las características de las infraestructuras, según las prescripciones de la N.N.S.S. y del P.P.

La relación de usos es la siguiente:

- Industrial
- Espacios libres.
- Deportivo
- Comercial.
- Social
- Viario.
- Aparcamiento y garaje.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

4.2.1.1. Clases de usos

a) Por su situación jurídica y modalidad de gestión, se dividen en:

1.- Exclusivo: Aquel cuya actividad ocupa la totalidad del suelo y/o la edificación de la parcela.
2.- Dominante: Aquel cuya implantación es mayoritaria en el suelo y/o edificante.
3.- Compatible: Aquel que puede coexistir con el uso dominante, sin provocarle alteraciones en su funcionamiento normal.
4.- Prohibido: Aquel que el incompatible con el uso dominante.

b) Según la propiedad y/o el disfrute del suelo o la edificación:

1.- Uso público: Aquel que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada en el que se posibilita el uso y disfrute a todos los miembros de la comunidad.
2.- Uso privado: Es el limitado a un número limitado de personas por razón del dominio o propiedad sobre el suelo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

4.2.1.2. Descripción de los distintos usos.

USO INDUSTRIAL.

Es aquel que se ejerce en los establecimientos destinados a la obtención o elaboración de materias primas o semielaboradas para su inmediato uso o posterior transformación, así como para el almacenamiento de aquellos productos o materias. Quedan incluidas, asimismo, las actividades relacionadas con el transporte y la industria auxiliar del automóvil.

Se establece como única categoría la de Pequeña y Mediana Industria.

Se excluyen, expresamente, aquellas industrias que, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deban emplazarse a un distancia superior a 2.000 m. del núcleo de población, así como las Agropecuarias y las de Extracción.

Se admite como compatible, en determinadas parcelas, el uso residencial de vivienda unifamiliar.

USO DE ESPACIOS LIBRES.

Comprende el uso público de los espacios destinados a Jardines y áreas de relación al aire libre, que contribuyen a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, así como a mejorar las condiciones medioambientales. Se admiten, asimismo, aquellos compatibles con el uso dominante como quioscos, aseos públicos, casetas para útiles de jardinería, etc.

Los terrenos destinados a este uso deberán cumplir las condiciones técnicas especificadas en las Normas de Urbanización de este Documento que les sean aplicables.

USO DEPORTIVO.

Incluye este uso los lugares o edificios, públicos o privados, acondicionados para la práctica de la cultura física y el deporte.

Se establece como única categoría la de Instalaciones Deportivas al Aire Libre, con las edificaciones complementarias de vestuarios, etc.

USO COMERCIAL

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total de un décimo (1/10) de la que tenga la planta del local, exceptuándose los locales exclusivamente destinados a almacenes o trasteros. En el segundo caso,

se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

La altura libre mínima que deberán tener los locales será de 3 m.

En los locales destinados a bar se dispondrán un mínimo de un inodoro y un lavabo.

En todos los locales de superficie superior a 100 m^2 se dispondrán un mínimo de un inodoro y lavabo, y a partir de esta superficie se instalará una unidad más de cada aparato sanitario por cada 200 m^2. A partir de 200 m^2 de superficie total, será necesario independizar los aseos para señoras y caballeros.

En cualquier caso los servicios sanitarios deberán instalarse con vestíbulo o zona de aislamiento del resto del local, así como se cumplirán las determinaciones establecidas en el Decreto 72/92 sobre eliminación de barreras Arquitectonicas en cuanto a número y dimensiones.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO. 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

USO SOCIAL.

Comprende este uso los edificios y espacios destinados a relación, hospedaje, asistencia social, etc.

USO VIARIO.

Es el uso de los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento.

USO APARCAMIENTO Y GARAJE

Es el uso de los espacios, tanto aire libre como cubiertos, destinados a estacionamiento y/o protección de los vehículos. Estos espacios responden a las siguientes definiciones:

- Aparcamiento. Es el área destinada específicamente a estacionamiento de vehículos, al aire libre.
- Garaje. Es el espacio cubierto situado en el interior de las edificaciones, destinado al estacionamiento y guarda de vehículos.

Las condiciones que deberán cumplir los garajes y plazas de aparcamiento son:

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 m por 4,50 m, exceptuando las reservadas para minusválidos que serán de 3,30 por 4,50 m.

Los garajes colectivos tendrán una superficie mínima útil de 20 m^2 por plaza, siendo las dimensiones mínimas de éstas 2,20 m por 4,50 m.

Los garajes tendrán una altura libre mínima de 2,20 m.

Los accesos tendrán una anchura suficiente como para permitir la entrada y salida de vehículos sin maniobras.

Si fuera necesario disponer rampas de acceso, éstas tendrán una pendiente máxima del 16 %.

El sistema de ventilación se proyectará y se realizara con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un 5% de la del local cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior.

Si todas las aberturas recaen en el mismo paramento, la superficie de estas será el 10 %.

APR DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

4.2.2. NORMATIVA REGULADORA DEL PLANEAMIENTO.

Con el fin de evitar tipo de planeamiento intermedio para poder edificar, y con ello de simplificar al máximo los mecanismos en el camino de obtener la licencia de obras, se definen unas "Ordenanzas Reguladoras" lo mas concretas que ha sido posible, dentro de lo que entendemos límites que pueden coartar la libertad de actuar sobre un suelo con uso industrial de las características que se fijan en los objetivos del presente Plan Parcial.

Por tanto no se reconoce la necesidad de redactar planeamiento alguno y no se determina normativa sobre los mismos.

4.2.3. NORMATIVA REGULADORA DE PARCELACIONES.

Sobre el parcelario definido en el Plan Parcial no se admite la división o segregación de parcelas, (Salvo en la Subzona IND-2) y sí la agregación con las siguientes limitaciones:

a) Para las Subzonas IND-1 y IND-2:

- No se establece limitación para el nº de parcelas agregadas.
- Que la edificabilidad de la parcela resultante sea inferior a la obtenida como suma de estos paramentos en cada una de las unidades agregadas.

b) Para la Subzona IND-2:

- Se permiten segregaciones de parcelas siempre que la suma de las edificaciones de las parcelas resultantes sea inferior a la de la existente.
- Las parcelas resultantes tendrán una superficie mínima de 500 m^2.
- Se permitirán agregaciones con parcelas de la subzona IND-2 siempre que la edificabilidad de las parcelas resultantes sea inferior a la obtenida como suma de estos parámetros en cada una de las unidades agregadas.
- No se establece limitación para el nº de parcelas agregadas.

4.2.4. NORMATIVA REGULADORA DE PROYECTOS DE URBANIZACION

Las Normas de urbanización en el Proyecto de Urbanización serán todas las contenidas en el Capitulo VII del Reglamento de Planeamiento, Normas Subsidiarias Municipales y punto 1.10 de este documento.

Las obras objeto del Proyecto de Urbanización se atendrán en su ejecución a las prescripciones técnicas de las empresas suministradoras, así como aquellas que determinan los servicios técnicos municipales.

A continuación se describen y desarrollan los puntos que exigen los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento para aquellas urbanizaciones de iniciativa particular:

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 31 AGO 2000 FERNANDO NUÑEZ LA SECRETARIA

1) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
2) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.
3) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
4) Compromisos que hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios, en orden a:

   a) Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.
   b) Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidos entre las obligaciones generales impuestas por la ley.
   c) Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

5) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por el importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.
6) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

Los puntos 1 y 2 quedan desarrollados en Memoria y Anexos, siendo el contenido de los restantes los que siguen a continuación.

4.2.4.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se realizarán por el sistema de contrata mediante concurso-subasta, siendo costeados por el urbanizador todos los gastos de ejecución. Las obras serán supervisadas en todo momento por los Servicios Técnicos Municipales para controlar su ejecución.

4.2.4.2. Compromisos que hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios.

El urbanizador se compromete con el Excmo. Ayuntamiento a lo siguiente:

1) Entregar en perfecto estado todos los servicios de la urbanización.

2) Cumplir las exigencias técnicas adoptadas en el proyecto.

3) Cumplimentar las disposiciones vigentes sobre petición de licencia, abonando los correspondientes derechos.

4) A ejecutar las obras de urbanización e implantación de servicios en el suelo con uso industrial, simultáneamente a la ejecución de las edificaciones, previos compromisos y avales necesarios.

   De cualquier forma, en la única etapa de desarrollo del Plan Parcial y aun lo expuesto en el punto anterior, la urbanización ejecutada tendrá perfecta autonomía y la parte por ejecutar pendiente de infraestructura hasta la hora de edificar, no afectará más que a las edificaciones a las que presten Servicio.

5) No existe obligación de edificar dotación comunitaria alguna, se estará dentro de las obligaciones generales impuestas por la ley.

6) Los viales, zonas verdes, infraestructuras primarias y demás servicios comunes, serán conservados por el promotor hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 31 AGO 2000 LA SECRETARIA FERNAN-NUÑEZ

4.2.4.3. Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

El promotor en garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos, aportará mediante valores públicos o aval bancario un importe del 6 por 100 del coste de implantación de servicios y obras de urbanización, según la evaluación económica adjunta.

4.2.4.4. Medios económicos del promotor.

El promotor cuenta con patrimonio suficiente para abordar la urbanización propuesta, no obstante se harán las aportaciones de garantía expresadas en el punto anterior.

4.2.5. NORMATIVA REGULADORA DE MOVIMIENTO DE TIERRAS.

Dado que en el proyecto de urbanización de este P.P. será obligatorio recoger los movimientos de tierra necesarios para que resulte un suelo uniforme-contínuo, en las obras correspondientes a cada parcela sólo se permitirán los movimientos de tierra para resolver los pequeños desniveles existentes que puedan ser necesarios para nivelar el terreno de la parcela con la rasante en línea de fachada, no pudiendo resultar escalones en linderos entre parcelas con altura mayor de 1,20 m.

4.2.6. NORMATIVA REGULADORA DE VALLADOS.

Las parcelas que se definen en el presente Plan deberán cerrarse con vallado, según las condiciones que se determinan en este punto, en los siguientes casos:

- Cuando se ejecuten las edificaciones dentro de ellas.
- Cuando alguna parcela de las definidas en el "Plano parcelario", estando libre tenga las colindantes medianeras valladas, según la presente ordenanza, con edificación o sin ella.

En general se definen las siguientes ordenanzas de vallados:

- Linderos medianeros de todas las zonas con edificación aislada en la parcela. Tendrán una altura máxima de 2,10 m, distinguiendo en él dos partes para determinar su composición:

  1) Los primeros metros más próximos a línea de fachada serán de idéntica composición y materiales al vallado recayente a vía pública, en una longitud igual a la separación de la edificación a la línea de fachada.
  2) La longitud restante de medianeras se podrá ejecutar con materiales transparentes u opacos en la totalidad de su altura, con un máximo de 2,10 metros.

- Cerramiento de fachada para todas las zonas.

  Se permitirá una altura máxima de 1,80 metros y mínima de 0,90 m., con la siguiente composición:
  1) Elemento opaco continuo hasta una altura máxima de 90 cms.
  2) Elemento de material con trasparencia superior al 70 %, tipo reja, hasta el límite máximo de 1,80 metros.

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 31 AGO 2000 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

4.3 NORMAS DE EDIFICACION.

4.3.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS EDIFICACIONES EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

Además de las condiciones mínimas que se le exigen a las edificaciones a niveles técnicos de construcción, como estéticos y de composición según ordenanzas, dado el uso industrial de las mismas, se le exigirán a los proyectos de ejecución la justificación de los siguientes puntos en la relación con la vía pública:

- Aislamiento acústico de la construcción en función del uso interior de la misma.

- Elementos de protección contra incendios necesarios dentro del parcela, según norma C.P.I.96 y señalización de los hidrantes contra incendios más próximos situados en la vía pública, también en función del uso que se prevé.

4.3.2. NORMAS REGULADORAS EN GENERAL.

4.3.2.1. Condiciones generales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 31 AGO 2000 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

Las condiciones generales de edificación serán las mismas que se establecen en los distintos usos dentro de las Normas Urbanísticas de las N.N.S.S., haciéndose las matizaciones que siguen a continuación, siempre dentro de las limitaciones que el Plan de rango superior establece. No obstante, se describen a continuación distintos conceptos para su mejor y fácil utilización.

Art. 1. Parcela y solar.

Se define parcela como toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y la edificación, sirviendo de referencia para los distintos parámetros urbanísticos.
Estas quedan definidas en el presente P.P. según plano "Alineaciones y Rasantes" y teniendo estas el carácter de mínimas.

Art. 2. Edificabilidad.

Superficie de techo edificable es la suma de las superficies cubiertas y cerradas de todas las plantas que, de conformidad con estas Ordenanzas, tengan la consideración de baja o alta.

En las Ordenanzas Particulares de Zona se establece la edificabilidad correspondiente a cada una de ellas.

Art. 3. Ocupación.

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, en relación a la superficie de parcela.

Art. 4. Alineaciones y Rasantes.

Se define como alineación a vial, la línea que señala el límite de las parcelas a lo largo de los viales.

Todas las alineaciones quedan definidas en el plano "Alineaciones y Rasantes".

Se define como rasante, a efectos de medición de alturas, a la cota de la calle, medida sobre el acerado, a la que da fachada la edificación en cuestión.

Art. 5. Altura de la edificación y nº de plantas.

Las Ordenanzas Particulares de Zona definen las alturas máximas y, en su casa, mínimas que podrán alcanzar las edificaciones. A cada altura le corresponderá un número máximo de plantas. Ambas determinaciones deberán respetarse conjuntamente.

La altura de una edificación se medirá desde la rasante de la calle. Sobre el plano de fachada y en su punto medio, hasta la intersección con la cara superior del último forjado donde apoya el alero de cubierta.

Sobre la altura máxima solamente se autoriza, salvo lo dispuesto en la Ordenanzas Particulares de Zona, la construcción de la cubierta, cuarto de máquinas, chimeneas y caja de escaleras.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

Art. 6. Medianería.

Es la pared lateral, límete entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación.

Todas las medianerías o parte de las mismas, que queden vistas deberán
recibir tratamiento de fachada.

Art. 7. Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Art. 8. Cuerpos salientes.

Se definen como los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada.

Son cuerpos salientes abiertos los que tienen un perímetro volado totalmente abierto, como es el caso de los balcones. No computarán a efectos de edificabilidad si su dimensión mayor es 85 cms.

Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado cerrado, total o parcialmente, con elementos fijos. La superficie de estos elementos computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

Art. 9. Instalaciones complementarias.

Todo tipo de instalación complementaria a la edificación (depósitos, aparatos de aire acondicionada, antenas, etc.) deberá quedar perfectamente integrada en ésta.

Art.10. Seguridad e higiene.

Todas las edificaciones deberán reunir las condiciones que, en materia de seguridad e higiene, estipule la Normativa vigente.

Art. 11. Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos dentro del perímetro edificable en cada parcela. La superficie construída no computará a efectos de edificabilidad siempre que el uso sea para almacenaje de materiales ligadas al uso de la edificación.

4.3.2.2. Condiciones estéticas y de composición.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

Se divide la presente ordenanza en dos grupos:

1.- Ordenanzas de Edificación.
2.- Ordenanzas de Paisaje Urbano.

1. Ordenanzas de edificación.

- Condiciones generales.- En todas las obras, tanto de nueva planta como de reforma, deberán acomodarse el ambiente estético de la zona, teniendo en cuenta su carácter industrial, pero contemplando que las proporciones y calidad de materiales no desentonen con el carácter general de la zona, no solo industrial sino en contacto directo con el suelo urbano.

- Materiales de fachada.- Cubierta: Las naves tendrán materiales de cubrición acordes con los empleados en fachada y prohibiéndose expresamente la chapa de fibrocemento visto directamente. En la edificaciones no industriales, por encima del último forjado llevarán igual tratamiento que el resto construído.

  Cerramientos: Se prohibe el uso en fachada de materiales reflectantes y en especial de azulejos, terrazo, etc., y similares, teniéndose que terminar los cerramientos en enfoscados para pintar o fábrica vista.

  Excepcionalmente se autorizará el uso de los materiales anteriormente citados cuando queden perfectamente justificados por la función ornamental a que se destinan, entendiéndose siempre su uso en pequeños detalles (recercados, cornisas, etc.)

  En zócalos quedan prohibidos los materiales ya citados recomendándose el uso de pintura sobre enfoscados, o bien piedra natural sin pulimentar.

  Colores: Se recomienda el uso de colores claros, en fachada, especialmente blanco. En cuanto a zócalos y recercados se podrán usar otros colores excepto el negro.

- Medianeras vistas. En el caso de nave entre medianeras, cuando queden medianeras vistas desde el espacio exterior, deberán quedar perfectamente limpias y tratadas de acuerdo con la fachada, como prolongación de la misma.

2. Ordenanzas de paisaje urbano.

- Todos los elementos de mobiliario urbano como bancos, papeleras, farolas, etc., serán tratados de forma que no desentonen con el conjunto natural con el que forman parte.
- Los luminosos y carteles anunciadores dentro de parcela tendrán proporciones acordes con la volumetría en la edificación. Estos no podrán sobresalir más de 1 metro de la fachada construída y estarán prohibidos en la vía pública.
- Se prohiben los cerramientos macizos por encima de 90 cms, tolerándose mayor altura solo en los casos que sirvan como muro de contención de tierras y teniéndose que ejecutar con acabado de materiales adaptados al entorno.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

4.3.3. NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

4.3.3.1. ZONA I. Zona de edificación industrial (IND).

Art. 12. Delimitación.

La zona de Edificación Industrial se divide en los subzonas:

- IND-1. La comprenden todas las parcelas a excepción de la grafiada con nº 9.
- IND-2. La compone la parcela número 9.

Art. 13. Usos.

Dominante: Industrial.
Compatible: Comercial, Aparcamiento, Garaje y Residencial en las parcelas 5 a 8 en la parte recayente a la zona verde, sin que sobrepase en un 20% la superficie destinada a este uso con respecto a la totalidad de la edificabilidad de la parcela.

Art. 14. Parcela mínima.

Subzona IND-1: 500 m^2
Subzona IND-2: 1.000 m^2

Art. 15. Fachada mínima.

Subzona IND-1: 12 m.
Subzona IND-2: 20 m.

Art. 16. Edificabilidad.

Subzona IND-1: 1,12 $m^2.t/m^2.s$
Subzona IND-2: 0,38 $m^2.t/m^2.s$

Art.18. Alineaciones.

En general se sujetaran al plano 3.3. "Alineaciones y Rasantes".

Subzona IND-1: La edificación se retranqueará respecto a la alineación de vial 5 m., siendo esta dimensión fija, a excepción de los casos señalados en el mencionado plano.

Respecto a la medianera de fondo se separará 3 m., caso de abrirse huecos en la misma teniendo esta dimensión el carácter de mínimo.

DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

Subzona IND-2: La edificación se retranqueará respecto a la alineación de vial 5 m, siendo esta dimensión mínima.

Para ambas Subzonas, siempre que el ancho de parcela sea mayor que 13 m, se permitirá una separación a linderos laterales con ancho mínimo de 3 m, teniendo que guardar esta franja libre de toda edificación o almacenaje.

Art. 19. Altura y número de plantas.

Con carácter general para toda la zona se establece una altura máxima de 10 metros, pudiéndose alcanzar los 15 metros cuando por razones técnicas de la construcción se necesite.

El número máximo de plantas es dos.

La altura entre plantas será libre para el uso industrial. Para el uso de oficina y comercios anexos, esta será de 3,5 metros, máximo.

Para el uso residencial de las parcelas 5 a 8 la altura máxima se fija en 7 m. en los 5 primeros metros de edificación.

Art. 20. Cubiertas.

Estas se resolverán a dos aguas con línea de cumbrera perpendicular a línea de fachada. En las parcelas en esquina se admitirán soluciones distintas a justificar en proyecto.

En las parcelas 5 a 8, en la parte recayente a zona verde, la cumbrera discurrirá paralela a la línea de fachada.

En los 5 primeros metros de estas parcelas recayentes a la zona verde no se permitirá ningún tipo de construcción por encima del ultimo forjado salvo el propio faldón cuya cumbrera se encontrará por debajo de los 2,75 m de altura máxima desde la parte alta del forjado.

APR. DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

Art. 21. Aparcamientos.

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela por cada 150 m^2 construidos en la Subzona IND-1 no permitiendose el aparcamiento en la parte recayente a la Zona verde en las parcelas 5 a 8.

Art. 22. Vertidos a la red de Saneamiento.

Las aguas residuales resultantes de procesos industriales se depuraran antes de su vertido a la red general, quedando este extremo justificado técnicamente en el proyecto de la edificación.

4.3.3.2. ZONA II. Espacios libres.

Art. 23 Delimitación.

Según plano de "Zonificación y Estructura".

Art. 24. Usos

Uso exclusivo: espacios libres.

Art. 25. Condiciones de la Urbanización y construcciones.

- Estos espacios estarán dotados de la vegetación, mobiliario y demás elementos necesarios para su correcta función de disfrute por los usuarios.
- Se permitirán construcciones de carácter provisional que reunirá las siguientes condiciones:

- Superficie máxima construida 150 m^2.
- Situación: Fácil acceso desde la red peatonal.
- Altura máxima: 3 metros en una planta.
- Composición: formas elementales, acordes con el paisaje y compuesto por materiales ligeros, propios de una construcción provisional.

4.3.3.3. ZONA III. Equipamiento Deportivo.

Art. 26. Delimitación.

Según plano de "Zonificación y Estructura".

Art. 27 Usos.

Exclusivo: Deportivo y sus instalaciones complementarias de vestuarios.

Art. 28. Ocupación.

Máximo 20% sobre total de parcela.

Art. 29. Edificabilidad.

Máximo 0,2 m^2.t/m^2.s.

Art. 30 Altura y número de plantas.

Máximo 4 metros en una planta.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

Art. 31. Alineaciones.

La edificación se situará a:

- Lindero público: mínimo 5 metros del vial
- Lindero privado: mínimo 3 metros del edificio con zona verde.

Art. 32. Condiciones de composición:

Construcción con elementos acordes con el medio donde se inserta, teniéndose que tratar las zonas libres a nivel de pavimentación y jardinería.

4.3.3.4. ZONA IV. Equipamiento comercial

Art. 33. Delimitación.

Según plano de "Zonificación y Estructura".

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

Art. 34. Usos.

Dominante: Comercial
Compatible: Aparcamiento y Garaje.

Art. 35. Ocupación.

La resultante de aplicar los criterios de edificabilidad.

Art. 36. Edificabilidad.

0,7 m^2. T/ m^2. S sobre superficie parcela.

Art. 37. Altura y número de plantas.

Máximo 7 metros y 2 plantas. Altura libre entre forjados: 3 m. para uso público y 2,60 m. para oficinas.

Art. 38. Alineaciones.

Según plano alienaciones y Rasantes. Retranqueo 5 m. de la edificación respecto cerramiento fachada de parcela.

Art. 39. Aparcamiento.

Se reservará una plaza de aparcamiento, en interior de parcela, por cada 150 m^2 construidos.

4.3.3.5. ZONA V. Equipamiento social.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

Art. 40. Delimitación.

Según plano de Zonificación y Estructura.

Art. 41. Usos.

Dominante: Social.
Comparable: Aparcamiento y Garaje.

Art. 42. Generalidades.

Esta zona está sometida a las mismas determinaciones del equipamiento comercial, pudiéndose conectar ambos espacios sin cerramiento medianero alguno y autorizándose fundir ambas edificaciones.

4.4. REGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales de Fernan Nuñez, según L.S. Reglamento Disciplina Urbanística.

Córdoba, Julio de 1.998
El Arquitecto.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DELEGACION DE CÓRDOBA
FECHA 21 AGO. 1998 EXPT. 1267-97
VISADO COLEGIADO

EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO

DOCUMENTO Nº 5	PLAN DE ETAPAS

5.1 POLIGONOS Y ETAPAS DE URBANIZACION

Tal como se comenta en la memoria, por las condiciones y tamaño de la unidad en que se actúa, no se define mas que un solo polígono.

En función del polígono único de actuación y dada la dimensión así como la titularidad del mismo se establece una única etapa con un aprovechamiento lucrativo de 11.876,35 m^2 de techo.

El plazo previsto para la ejecución del mismo se establece en 18 meses.

Córdoba , Julio de 1.998.
El Arquitecto

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN DE CÓRDOBA

FECHA	EXPT.
21 AGO. 1998	1267-97

EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEA
MIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD D
COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO

DOCUMENTO Nº6 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

RESUMEN DE CAPÍTULOS.

Cap. 1.- Movimiento de tierras	4.318.746 Pts.	7,66 %
Cap. 2.- Firmes y pavimentos	20.325.168 Pts.	36,05 %
Cap. 3.- Red de Saneamiento	11.479.069 Pts.	20,36 %
Cap. 4.- Red de distribución de agua potable	4.544.268 Pts.	8,06 %
Cap. 5.- Red de energía eléctrica	6.489.395 Pts.	11,51 %
Cap. 6.- Red de alumbrado público	4.730.323 Pts.	8,39 %
Cap. 7.- Red de telefonía	1.821.090 Pts.	3,29 %
Cap. 8.- Espacios libres	2.638.607 Pts.	4,68 %

Presupuesto de Ejecución Material	56.380.494 Pts.
G.G., B.I. e I.V.A. (22% s/ P.E.M.)	12.403.708 Pts.
PRESUPUESTO DE CONTRATA	68.784.202 Pts.

El costo total de la inversión asciende a un presupuesto de contrata de 68.784.202 Pts.

Costo m^2 de polígono de actuación: 68.784.202 / 23.924,94 =2.875 Pts/m^2

Córdoba, Julio de 1.998
El Arquitecto

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 31 AGO 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACION DE CÓRDOBA
FECHA 21 AGO. 1998
EXPT. 1267-97
VISADO ARQUITECTOS REGISTRADOS

EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO [illegible]