

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

*ANUNCIO de 6 de junio de 2012, de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda en Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 10 de abril de 2012, recaída en el expediente que se cita, sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias «Sector Agropecuario» de Fiñana (Almería).*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 10 de abril de 2012 adoptó en relación al expediente PTO 53/10, sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias «Sector Agropecuario» de Fiñana (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 4.6.2012, y con el número de registro 5312 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 10 de abril de 2012, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias «Sector Agropecuario» del municipio de Fiñana (Almería), Resolución (Anexo I), Memoria (Anexo II).

#### ANEXO I

##### Resolución.

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 10 de abril de 2012, examinó el expediente PTO 53/10 sobre la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias. Sector Agropecuario, del término municipal de Fiñana (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes:

##### Antecedentes.

El planeamiento general de Fiñana lo constituye las NN. SS. de Planeamiento de Fiñana, que se aprobaron definitivamente el 14 de mayo de 1999 (BOP de 13 de julio de 1999), a las que se han realizado varias modificaciones puntuales.

Dicho planeamiento se encuentra adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía según documento de Adaptación Parcial aprobado por el Ayto. el 10.12.2009.

##### Objeto y descripción.

El objeto del expediente es la creación de un Sector de suelo urbanizable de uso industrial (agro-forestal) anexo a un Sistema General Deportivo, mediante la reclasificación de un suelo no urbanizable de especial Protección por legislación específica.

El ámbito que se pretende reclasificar presenta una superficie de 117.405 m<sup>2</sup>s.

Se establece también la ordenación pormenorizada potestativa permitiendo su ejecución sin necesidad de redactar planeamiento de desarrollo.

Los parámetros establecidos para este sector son:

Superficie		117.405 m <sup>2</sup>
Uso		Industrial (agroindustrial)
Edificabilidad		0,406 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s 47.666,05 m <sup>2</sup> c
Aprovechamiento		0,406
Dotaciones locales	Espacios libres	36.404,01 m <sup>2</sup>
	Equipamiento	5.521,88 m <sup>2</sup>

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

## I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coonestado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II. La Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

## II. VALORACIÓN

A los efectos de la sostenibilidad, el documento técnico se puede considerar como modificación, ya que supone un incremento de población y de suelo inferior al establecido en el art. 37 de la LOUA para conllevar una revisión.

El expediente cuenta con pronunciamiento favorable de la Consejería de Cultura y del Parque Natural de Sierra Nevada, informe favorable en materia de carreteras, de aguas y de incidencia territorial, así como informe de valoración ambiental favorable.

En su virtud

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva del expediente PTO 53/10 atinente a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias. Sector Agropecuario, del término municipal de Fiñana, supeditando su registro y publicación a la presentación por el Ayuntamiento de un único documento compendio de toda la documentación aportada, texto que deberá aportarse debidamente diligenciado.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento, así como en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 10 de abril de 2012 «El Vicepresidente de la CPOTU Jose Manuel Ortiz Bono».

## ANEXO II

## I. MEMORIA INFORMATIVA

Este documento es el resultado de la incorporación a la Propuesta Inicial de la «Modificación Puntual de las NNSS de Fiñana para la Delimitación y Ordenación Pormenorizada del Sector Agro-Pecuario Forestal» de las determinaciones y requerimientos expresados en la resolución de aprobación definitiva de la misma, en la que se requiere que se elabore un documento «compendio» en el que se incluya la propuesta que ha sido objeto de aprobación definitiva.

Para garantizar la clarificación de la documentación y del expediente se ha optado por la elaboración de este texto y planos, a modo de compendio de la documentación que ha sido objeto de aprobación definitiva) como documento único, en el que se incluye la documentación, de carácter urbanístico. que ha sido objeto de aprobación definitiva.

### 1. Antecedentes.

El planeamiento urbanístico de aplicación en el municipio de Fiñana son las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, aprobadas definitivamente el 14 de mayo de 1999 (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería de fecha 13 de julio de 1999) (en adelante NNSS).

Estas Normas han sido modificadas en dos ocasiones:

- El 12 de junio de 2003 (BOP de 1.7.2004).
- El 13 de julio de 2005 (BOJA de 24.11.2005).

Además dicha figura de planeamiento cuenta con la Adaptación Parcial a la LOUA con aprobación definitiva en fecha 10 de diciembre de 2009, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 14 de abril de 2010.

En el municipio se esta tramitando, además, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), que ya cuenta con aprobación inicial de fecha 15 de enero de 2009 (publicado en el BOP de 6 de febrero de 2009). Este documento de planificación será el que concrete las determinaciones del futuro desarrollo urbano y territorial del municipio.

En las NNSS actualmente vigentes el terreno objeto de esta modificación puntual se clasifica como suelo no urbanizable.

En el PGOU aprobado inicialmente los terrenos objeto de esta modificación se proponen como suelo urbanizable de uso global industrial (prácticamente el 50% del ámbito) y el resto como suelo no urbanizable.

### 2. Descripción de los terrenos.

El ámbito objeto de la nueva ordenación urbanística es parte de la parcela 34 del polígono catastral 41 del término municipal de Fiñana. Se encuentra limitado al norte por la Autovía A-92, al sur y este por el aserradero existente y una pista forestal y al oeste por el Barranco de la Matillica. Se localiza junto al Sistema General de Equipamientos Deportivos (donde se ubica el campo de fútbol, la piscina y un merendero municipal) y su acceso se realiza por la pista forestal mencionada anteriormente que entronca directamente con la rotonda de la Autovía A-92 (Salida 333), que comunica el ámbito objeto de esta modificación con la localidad de Fiñana.

La superficie incluida en el nuevo sector de suelo urbanizable objeto de esta modificación puntual de las NNSS es de 117.405,00 metros cuadrados.

Los terrenos tienen una topografía accidentada, pasando de una cota media de 940 metros en el lindero norte a una cota de 970 en el lindero sur, que fuera del ámbito es un importante desnivel debido al movimiento de tierras ejecutado para la implantación del actual aserradero. Los desniveles en el terreno objeto de esta modificación se deben a tres pequeños ramblizos que atraviesan de Sur a Norte la finca.

### 3. Estructura de la propiedad.

La propiedad objeto de esta modificación es de titularidad municipal, adquirida recientemente mediante contrato de compraventa privado.

El aserradero existente con el que se linda al suroeste es el actual aserradero que se sitúa sobre propiedad municipal y para la explotación de la actividad se ha constituido una sociedad de capital mixto en la que participan el Ayuntamiento de Fiñana, la Junta de Andalucía y el capital privado.

Se trata de un ámbito de propietario único lo que facilita y garantiza la viabilidad de la actuación propuesta.

## II. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 1. Objeto de la actuación.

El objeto de esta modificación es la reclasificación de un terreno, pasando de la actual clasificación de las NNSS actualmente vigentes como Suelo No Urbanizable de Especial Protección a Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

En las NNSS actualmente vigentes este terreno esta clasificado como Suelo No Urbanizable SNU-1.1 «De especial protección del Parque Natural Sierra Nevada».

En el PGOU que cuenta con aprobación inicial este terreno se clasifica parcialmente como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Administrativa (por el Parque Natural de Sierra Nevada) y la otra parte de la propiedad como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso característico industrial.

Además es objeto de esta modificación concretar la ordenación estructural y pormenorizada del ámbito, definiendo todos los elementos que la componen de acuerdo con el artículo 10 de la LOUA.

### 2. Justificación de la modificación puntual.

La necesidad de esta modificación se justifica en las siguientes premisas:

- En el planeamiento urbanístico actualmente de aplicación en Fiñana no existe una reserva de suelo para la implantación de actividades vinculadas con la mejor explotación de los recursos naturales del suelo no

urbanizable (usos forestales, agropecuarios, etc.). En los últimos años se viene demandando en el municipio de una reserva de suelos aptos para la implantación de este tipo de actividades, no existiendo una previsión urbanística adecuada, por lo que se ha de acudir con reiteración a la aprobación de Proyectos de Actuación. A corto plazo es necesaria la implantación de una central de biomasa, siendo adecuado y recomendable que se ubique en un suelo ya ordenado para tales usos.

- Una importante porción del término municipal está clasificado como no urbanizable, con la consideración de Suelo No Urbanizable Protegido por estar incluido en el Parque Nacional de Sierra Nevada y en el Plan Especial de Protección del Medio Físico (concretamente las zonas de la Sierra de los Filabres y la Vega de Fiñana). Estos suelos especialmente protegidos requieren que la planificación urbanística reconozca y asuma la necesidad del emplazamiento de las necesarias actividades para el reaprovechamiento de los residuos de las materias primas naturales que se generen en dichos ámbitos protegidos.

- La ubicación de este Sector Agropecuario forestal en el interior del Parque Natural de Sierra Nevada se debe a las siguientes circunstancias:

- La existencia del aserradero recomienda que el resto de actividades vinculadas al mejor uso y aprovechamiento de los recursos naturales del municipio se concentren donde ya existen usos similares. Con ello se evita la innecesaria dispersión de actividades similares en todo el término municipal.

- Toda la zona situada al Norte del actual casco urbano no es susceptible de acoger esta propuesta ya que no dispone de los necesarios servicios urbanos. El casco urbano de Fiñana se ha desarrollado hacia el Sur del actual casco, motivado por las características orográficas del entorno de núcleo de Fiñana. Todos los servicios e infraestructuras necesarios e imprescindibles para el sector se ubican al Sur del actual núcleo, justo donde se propone esta actuación.

- Este emplazamiento garantiza un menor impacto de sistemas generales sobre el territorio ya que los servicios urbanos e infraestructuras necesarias son accesibles a pie del sector (conectando con los existentes en la piscina municipal y el campo de fútbol), con la excepción del saneamiento que requiere una conexión externa a una distancia aproximada de 700 metros.

- En el PGOU de Fiñana, en tramitación actualmente, se realizaban dos propuestas de suelos urbanizables industriales, una coincidente con la que se propone en esta modificación y otra en el paraje conocido como Los Cipreses. Esta segunda propuesta de suelo urbanizable se va a anular, quedando en el PGOU exclusivamente como reserva de suelo urbanizable la que se reconoce en esta modificación puntual.

- La ubicación decidida se considera adecuada ya que está perfectamente conectada con el sistema general de comunicaciones terrestres (directamente conectada con la rotonda de acceso a la Autovía A-92 y al casco urbano de Fiñana) y con los ámbitos de suelo no urbanizable a los que se va a dar servicio.

- La propuesta de nuevo suelo urbanizable se desarrolla entre el actual aserradero y la autovía, lo que supone agrupar en un ámbito concreto, y perfectamente deslindado, el suelo necesario para la mejor explotación de los recursos naturales del municipio.

### 3. Justificación de la ordenación pormenorizada propuesta.

La ordenación pormenorizada que se propone para este sector se justifica en las siguientes ideas fuerza:

- El primer objetivo de la ordenación realizada en esta modificación puntual es la integración del nuevo sector en el entorno natural en el que se ubica. Ser respetuosos con los valores naturales del entorno es prioritario para la propuesta que se realiza. Para conseguir el citado objetivo en los linderos Norte y Oeste se propone la ubicación de los espacios libres lo que garantiza que las «fachadas» del sector al suelo no urbanizable colindante sean espacios no edificados, generando la fachada edificada en un segundo nivel. En el caso del lindero Oeste se propone un espacio libre denominado «Bosque de Ribera» que se proyecta como una zona de transición entre los espacios naturales y los edificados, en su ordenación posterior se tratará con plantas autóctonas a modo de parque lineal. En el lindero Norte, hacia la Autovía A-92, se ubica la gran Zona Verde del ámbito, aprovechando la zona de no edificación derivada de las afecciones de la Autovía. En esta misma zona se sitúan las dotaciones obligatorias, proponiendo una zona que sería la ampliación de los equipamientos públicos deportivos ya existentes en los terrenos próximos (campo de fútbol, piscina municipal y merendero municipal). La propuesta no afecta a los sistemas generales definidos en las NNSS actuales y supone la mejora de los equipamientos existentes así como la mejor utilización de los mismos ya que su agrupación facilitará la gestión municipal. Además la ubicación de esta gran zona verde garantiza que la imagen de este nuevo sector urbanizable quede integrada en el entorno al dotarla de un importante espacio no edificable que actúa como amortiguación entre el no urbanizable y el nuevo suelo edificable.

- Otra de los ejes que han orientado la propuesta ha sido la integración con los usos y las edificaciones existentes en los terrenos colindantes. Al Sur se limita con la propiedad del actual aserradero, que se ha convertido en una actividad de enorme importancia en el municipio y que cuenta con su Proyecto de Actuación (aprobado definitivamente el 6 de marzo de 2008, publicado en el BOP número 61, de 1 de abril de 2008) y

las licencias urbanísticas preceptivas. Esta propuesta supone dar continuidad a dicho uso con la reserva de las parcelas agroforestales en los terrenos más próximos a dicha actividad existente.

- El acceso al sector se realiza en la esquina noreste del ámbito, mediante la mejora del actual camino forestal, que se amplía de manera sustancial generando un vial de dimensiones suficientes para el uso agropecuario-forestal que se propone.

- La reserva para equipamiento público se realiza en una parcela que puede conectarse con el equipamiento público existente (piscina y equipamiento deportivo municipal), para así lograr una mayor dimensión de las parcelas actuales destinadas a equipamientos públicos.

- Se propone un espacio público, a modo de plaza del ámbito, en el que se pueden situar los servicios comunes para el sector (restaurantes, cafeterías, etc.) que se ubica junto a los equipamientos públicos. Además se realiza una importante reserva de aparcamientos públicos en este punto que garantiza un uso adecuado de la población de estos suelos de esparcimiento público.

- Las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado se han diseñado garantizando una forma apta para conseguir edificaciones adecuadas al entorno y los usos que se pretenden desarrollar en las mismas.

- Como ya hemos comentado en la ordenación propuesta se ha tenido presente el entorno en el que se ubica garantizando la continuidad del camino forestal existente al sur, que se puede convertir en una de las «puertas» al parque natural.

La propuesta de ordenación supone la creación de seis manzanas edificables con aprovechamiento lucrativo privado.

Manzana 1	10.593,15 m <sup>2</sup>	Agropecuario-Forestal
Manzana 2	12.364,95 m <sup>2</sup>	Agropecuario-Forestal
Manzana 3	10.183,50 m <sup>2</sup>	Agropecuario-Forestal
Manzana 4	8.071,00 m <sup>2</sup>	Agropecuario-Forestal
Manzana 5	4.565,95 m <sup>2</sup>	Agropecuario-Forestal
Manzana 6	1.887,50 m <sup>2</sup>	Agropecuario-Forestal
TOTAL	47.666,05 m <sup>2</sup>	

Las parcelas de dotaciones públicas son las siguientes:

Parcela EQ 1	5.521,88 m <sup>2</sup>
Parcela Zonas Verdes	31.220,91 m <sup>2</sup>
Parcela Parque Rivera	4.363,10 m <sup>2</sup>
Plaza Públicas	820,00 m <sup>2</sup>

#### 4. Asignación de usos.

La superficie total de los terrenos es de 117.405,00 m<sup>2</sup>, ordenados de la siguiente manera:

Espacios Libres	36.404,01 m <sup>2</sup>	31,00%
Equipamiento público	5.221,88 m <sup>2</sup>	4,70%
Suelo edificable agropec.	47.666,05 m <sup>2</sup>	40,50%
Viales	26.686,77 m <sup>2</sup>	22,80%
Infraestructuras	1.126,29 m <sup>2</sup>	1,00%
Superficie Total	117.405,00 m <sup>2</sup>	100,00%

5. Cumplimiento de las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

La normativa de accesibilidad en la Comunidad Autónoma de Andalucía esta integrada por la siguiente normativa:

- El 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.

- La Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- El Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

El cumplimiento de la normativa anterior se justifica en el anexo correspondiente (mediante la ficha tipo de cumplimiento). No obstante lo anterior se realizan los siguientes comentarios en relación al cumplimiento de los espacios peatonales accesibles:

- El ancho mínimo de las aceras tipo del sector propuesto es de 2,40 metros por lo que se respeta la obligación de que los espacios peatonales accesibles tengan un ancho mínimo de 1,80 metros.

- En las aceras se podrán disponer elementos puntuales de un ancho máximo de 0,20 metros, ya que con dicha dimensión se cumple el requisito de que el espacio libre entre el elemento puntual y el bordillo tenga un ancho mínimo de 0,40 metros.

- El único acerado de dimensiones inferiores es el acerado interior de la calle oeste del sector (que limita con el Parque de Rivera), que dispone de un ancho de 1,90 metros, que igualmente cumple con el límite mínimo fijado para los espacios peatonales (de 1,80 metros). En este acerado no se proyecta la implantación de elementos verticales en el acerado (cualquier señal o cartel necesario deberá ir empotrada en la fachada de la edificación), de hecho el alumbrado público de dicho vial se proyecta en la acera exterior que dispone de un ancho de 2,40 metros.

- La altura máxima de los bordillos será de 12 centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento, de acuerdo con las pendientes máximas definidas en la norma correspondiente.

En el proyecto de urbanización que se ha de formular con carácter previo al inicio de las obras de urbanización se ha de justificar el cumplimiento del resto de las determinaciones de accesibilidad vigentes.

#### 6. Cumplimiento CTE-SI-5. Intervención de bomberos.

A la apertura de las nuevas calles, le es de aplicación la Exigencia Básica SI-5 definida en el Código Técnico de la Edificación, que se refiere a la intervención de los bomberos.

- Aproximación a los edificios, con altura de evacuación >9m:
- Anchura libre mínima 3,5 m (en nuestro caso >3,5m).
- Entorno de los edificios, con altura >9m.
- Anchura libre mínima, 5m (en nuestro caso >5m).
- Pendiente máxima 10%, en nuestro caso, 1,98%.
- Condiciones de accesibilidad: Libre de mobiliario, arbolado, etc. En nuestro caso se cumple.

#### 7. Sistema de actuación.

Al tratarse de un ámbito de propietario único (en este caso de titularidad municipal) el sistema de actuación mediante el que se van a realizar su gestión será el de compensación.

#### 8. Justificación del cumplimiento del artículo 17 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la LOUA las reservas para dotaciones públicas de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable dependen del uso característico del ámbito. A los solos efectos de la justificación de este artículo asimilamos el uso de nuestro sector (agropecuaria-forestal) al uso industrial o terciario.

De acuerdo con el artículo 17.1.2.<sup>a</sup> b) la reserva para dotaciones para los ámbitos de usos característicos industrial o terciario debe cumplir los siguientes estándares:

- Para dotaciones públicas entre el 14 y el 20 % de la superficie del sector.
- De esa reserva se ha de destinar como mínimo el 10% del sector a parques y jardines.
- Entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE CESIONES MÍNIMAS FIJADAS EN EL ARTÍCULO 17 DE LA LOUA			
Obligaciones de la LOUA reserva dotaciones	Reserva mínima según artículo 17 (m <sup>2</sup> )	Propuesta realizada en esta modificación	Cumplimiento
Dotaciones (parques, jardines, equipamientos) 14% del sector	17.922,79 m <sup>2</sup> (14%)	41.925,89 m <sup>2</sup> (35.71%)	CUMPLE
Espacios libres 10% del sector	12.802 m <sup>2</sup> (10%)	36.404,01 m <sup>2</sup> (31.00%)	CUMPLE
Equipamiento 4% del sector	4.696,20 m <sup>2</sup> (4%)	5.521,88 m <sup>2</sup> (4.70%)	CUMPLE
Reserva de plazas de aparcamientos (0,5 plazas/100 m <sup>2</sup> techo edificable, incluido dotacional)	279 plazas (0,5 plazas/100 m <sup>2</sup> techo edificable, incluido el dotacional)	349 plazas (0,63 plazas/100 m <sup>2</sup> techo edificable, incluido el dotacional)	CUMPLE

Del contenido de la tabla podemos deducir que la reserva de suelo para cesiones que se realiza es de 41.925,89 m<sup>2</sup> que suponen un 35,71% de la superficie del ámbito que esta muy por encima del 14% fijado como mínimo por la LOUA.

En cuanto a la reserva mínima de espacios libres debe ser del 10% de la superficie del ámbito a ordenar (12.802 m<sup>2</sup>), en este caso la reserva realizada en la ordenación propuesta es de 36.404,01 m<sup>2</sup> (muy superior a la establecida como mínima por la legislación, la propuesta en esta ordenación es del 31,00% de la superficie del ámbito), por lo que se cumplen los límites fijados en el artículo 17.

La reserva de aparcamientos públicos ha de ser como mínimo de 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable (incluyendo el de las dotaciones), la estimación del techo edificable total es la siguiente:

- Techo de uso lucrativo privado	47.666,05 m <sup>2</sup>
- Techo de la parcela equipamiento (considerando una edificabilidad de 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , de cálculo de aparcamientos)	8.282,82
<b>TOTAL</b>	<b>55.948,87 m<sup>2</sup></b>

La reserva mínima obligatoria de plazas de aparcamientos ha de ser de 279 plazas, mientras que en esta Modificación se reservan 349 plazas, superior al mínimo fijado por la norma. La reserva mínima de plaza de aparcamiento privadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.3, será como mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados de cualquier uso. Esta obligación se establece en las ordenanzas de la edificación, que se incluyen en el apartado III de esta memoria.

Las cesiones mínimas que se establecen en la LOUA se cumplen en esta modificación puntual de las NNSS de Fiñana.

Aprovechamiento de los propietarios 90% del total, aprovechamiento del Ayto. 10% del total. Es decir:

Aprovechamiento de los propietarios = 42.899,45 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento del Ayuntamiento =  $\frac{4.766,60 \text{ m}^2}{47.666,05 \text{ m}^2}$

El Proyecto de Reparcelación determinará la localización de las parcelas para el aprovechamiento del 10% que se han de ceder al Ayuntamiento.

9. Parcelas resultantes.

De la ordenación realizada y dibujada en la documentación gráfica las parcelas resultantes tras la ordenación son las siguientes:

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO	AGROPECUARIO	PARCELA	ORDENACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup> parcela	SUPERFICIE m <sup>2</sup> techo	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
		MANZANA 1	Agropecuario AP 1	10.593,15 m <sup>2</sup>	10.593,15 m <sup>2</sup>	1
MANZANA 2	Agropecuario AP 1	12.364,95 m <sup>2</sup>	12.364,95 m <sup>2</sup>	1		
MANZANA 3	Agropecuario AP 1	10.183,50 m <sup>2</sup>	10.183,50 m <sup>2</sup>	1		
MANZANA 4	Agropecuario AP 1	8.071,00 m <sup>2</sup>	8.071,00 m <sup>2</sup>	1		
MANZANA 5	Agropecuario AP 1	4.565,95 m <sup>2</sup>	4.565,95 m <sup>2</sup>	1		
MANZANA 6	Agropecuario AP 1	1.887,50 m <sup>2</sup>	1.887,50 m <sup>2</sup>	1		
		<b>TOTAL USO AGROPECUARIO</b>		47.666,05 m <sup>2</sup>	47.666,05 m <sup>2</sup>	1

DOTACIONES PÚBLICAS		PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> parcela
	E. LIBRES PÚBLICOS	ZONA VERDE	31.220,91 m <sup>2</sup>
		PARQUE DE RIVERA	4.363,10 m <sup>2</sup>
		PLAZAS PÚBLICAS	820,00 m <sup>2</sup>
		TOTAL E. LIBRE PÚBLICO	36.404,01 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	EQUIPAMIENTOS Parcela 1 Equipamiento	5.521,88 m <sup>2</sup>	
	TOTAL EQUIPAMIENTOS	5.521,88 m <sup>2</sup>	

FICHA URBANÍSTICA:

SECTOR INDUSTRIAL URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

USO: INDUSTRIAL							
<p style="text-align: center; font-weight: bold;">SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <p><b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO:</b> 0,406</p> <p style="text-align: center;"><b>USO CARACTERÍSTICO:</b> Industrial</p> <p style="text-align: center;"><b>SUP DEL SECTOR(m<sup>2</sup>):</b> 117.405</p> <p style="text-align: center;"><b>COEF EDIFICAB (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</b> 0,406</p> <p style="text-align: center;"><b>COEF APROV MEDIO (ua/m<sup>2</sup>):</b> 0,406</p> <p style="text-align: center;"><b>ORDENANZA REFERENCIA:</b> Agropecuario forestal</p> </td> <td style="width: 50%;"> <p style="text-align: center;"><b>Uso:</b> Industrial</p> <p style="text-align: center;"><b>Uso:</b> 47666,05</p> <p style="text-align: center;"><b>Aprovechamiento objetivo:</b> 42899,45</p> <p style="text-align: center;"><b>Aprovechamiento subjetivo:</b> 4766,6</p> </td> </tr> </table>	<p><b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO:</b> 0,406</p> <p style="text-align: center;"><b>USO CARACTERÍSTICO:</b> Industrial</p> <p style="text-align: center;"><b>SUP DEL SECTOR(m<sup>2</sup>):</b> 117.405</p> <p style="text-align: center;"><b>COEF EDIFICAB (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</b> 0,406</p> <p style="text-align: center;"><b>COEF APROV MEDIO (ua/m<sup>2</sup>):</b> 0,406</p> <p style="text-align: center;"><b>ORDENANZA REFERENCIA:</b> Agropecuario forestal</p>	<p style="text-align: center;"><b>Uso:</b> Industrial</p> <p style="text-align: center;"><b>Uso:</b> 47666,05</p> <p style="text-align: center;"><b>Aprovechamiento objetivo:</b> 42899,45</p> <p style="text-align: center;"><b>Aprovechamiento subjetivo:</b> 4766,6</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>GESTION</b></td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>istema de compensación</td> <td>Iniciativa pública</td> </tr> </table>	<b>GESTION</b>		istema de compensación	Iniciativa pública
<p><b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO:</b> 0,406</p> <p style="text-align: center;"><b>USO CARACTERÍSTICO:</b> Industrial</p> <p style="text-align: center;"><b>SUP DEL SECTOR(m<sup>2</sup>):</b> 117.405</p> <p style="text-align: center;"><b>COEF EDIFICAB (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</b> 0,406</p> <p style="text-align: center;"><b>COEF APROV MEDIO (ua/m<sup>2</sup>):</b> 0,406</p> <p style="text-align: center;"><b>ORDENANZA REFERENCIA:</b> Agropecuario forestal</p>	<p style="text-align: center;"><b>Uso:</b> Industrial</p> <p style="text-align: center;"><b>Uso:</b> 47666,05</p> <p style="text-align: center;"><b>Aprovechamiento objetivo:</b> 42899,45</p> <p style="text-align: center;"><b>Aprovechamiento subjetivo:</b> 4766,6</p>						
<b>GESTION</b>							
istema de compensación	Iniciativa pública						
USOS							
industrial/terciario	Techo Edif. m <sup>2</sup>	Aprov. Uas					
	47.666,05	47.666,05					
Coef. Pond.		1,00					
DOTACIONES							
viales e infraestructuras	Suelo m <sup>2</sup>	estandar LOUA. Minimo 14% sup sector					
	27.813,06	% sup. del.					
Parques- zona verde	36.404,01	26,8					
Equipamientos	5.221,88	10% s/sup delimitada					
		4%					
Aparcamientos (plazas)	0'5 (p/100 m <sup>2</sup> t)	4,70					
		349 plazas					
<b>TOTAL</b>		69.438,95					

10. Redes de infraestructuras y servicios.

De acuerdo con el artículo 53.2 del Reglamento de Planeamiento el Plan Parcial deberá especificar como mínimo las redes de servicios de:

- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Redes de canalización de telefónica.

El trazado que definido en la documentación gráfica se incluye la descripción del trazado general y la descripción de los elementos más singulares. En relación al esquema de las redes que se define en la documentación gráfica se ha de tener en cuenta que tiene el carácter de orientativo. El proyecto de urbanización que se tendrá que redactar podrá alterar las determinaciones de la documentación gráfica, siempre que se cumplan las exigencias mínimas de las características de los servicios que se definen en la esta memoria y en la normativa de obligado cumplimiento.

10.0. Sistema viario.

El trazado de la red viaria, viene justificada por la zonificación de la Modificación Puntual y tiene como objeto dotar de acceso adecuado a las parcelas resultantes de la ordenación propuesta.

El tipo de firme y pavimento, se desarrollará en el Proyecto de Urbanización, una vez estudiado el tráfico de la zona y la capacidad portante del suelo.

El diseño y las características del viario se ajusta a lo previsto en las normas generales de urbanización que se incluyen en el planeamiento urbanístico de ámbito municipal.

Con carácter general se ha diseñado un viario con un ancho de calzada de 3,5 metros por cada sentido de circulación (al ser calles de doble sentido la calzada es de un ancho de 7 metros), se han proyectado aparcamientos en ambos lados de la vía con un ancho mínimo de 2,25 metros. Las aceras se proyectan con un ancho general de 2,40 metros salvo en el lindero oeste en cuyo vial uno de los acerados se proyecta con un ancho de 1,90 metros.

En los planos se detallan las cotas a considerar en las rasantes de las calles y las secciones tipo.

10.1. Abastecimiento de agua.

Se prevé una red de abastecimiento de agua para uso de las actividades agropecuarias y para riego de la jardinería en los viales y las zonas verdes.

El suministro de agua procede de la red municipal, que dispone de caudal y presión suficientes. Está asegurado por el depósito municipal existente, y las autorizaciones de vertido de que dispone el Ayuntamiento, derechos que garantizan la continuidad del servicio a la población.

En la actualidad en el municipio existen seis depósitos con una capacidad total de 4.020 metros cúbicos. El suministro de dichos depósitos se realiza a través de dos pozos entubados situados en Los Cocheros de titularidad municipal. Concretamente en el núcleo urbano de Fiñana, a cuya conexión se va a producir el enganche, dispone de tres depósitos con una capacidad de 2.000 metros cúbicos, que de acuerdo con los datos de la Encuesta de Infraestructuras y Equipamiento Local de la Diputación de Almería se estima suficiente (datos de la visita de comprobación realizada el año 2008). Además existe una potabilizadora en funcionamiento que garantiza la calidad del suministro de agua potable en el municipio.

Cálculo del caudal necesario.

Aunque generalmente en zonas asimiladas a uso industriales se adopta una dotación de 40 l/hab•día, y una superficie media de 30 m<sup>2</sup>/hab, en las NNSS se establece una dotación mínima, incluyendo servicios comunes, para suelo industrial de 20 m<sup>3</sup>/día•hectárea.

Para el cálculo de la superficie en el caso de los espacios libres, dada su singularidad asimilamos 3 hectáreas de espacios libres a 1 de uso agropecuario, por lo que la superficie a emplear será:

- Uso Agropecuario	4,766 ha
- Espacios públicos (1/3 de 3,640 ha)	1,201 ha
- Equipamiento	0,552 ha
TOTAL .....	6,519 ha

En este caso, atendiendo a las determinaciones del Plan Hidrológico de la Cuenca Sur (aprobado mediante Real Decreto 1664/1998), concretamente en el Anexo núm. 6 se determina que en los nuevos polígonos industriales se podrá establecer la demanda considerando una dotación anual de 4.000 m<sup>3</sup>/ha.

De acuerdo con este parámetro la demanda del sector será la siguiente:

Dotación anual: 4.000 m<sup>3</sup>/ha x 11,74 ha = 46.960 metros cúbicos.

Lo que supone una dotación diaria necesaria de 129 m<sup>3</sup>/día, que es lo mismo que 1,49 litros/seg.

Los recursos hídricos que corresponden al Ayuntamiento de Fiñana o que este está en disposición de obtener garantizan la disponibilidad del caudal necesario. En este sentido se ha de hacer referencia a la solicitud

de caudal necesario que ha efectuado el Ayuntamiento de Fiñana, en el Anexo I se adjunta justificación de disponibilidad de recursos hídricos para cubrir las necesidades de la población.

La red de abastecimiento de agua consistirá en una red mallada, cuyo trazado se indica en los planos y que consiste en establecer en los diferentes viales circuitos cerrados, de modo que a cada punto el agua puede llegar por caminos diferentes. Este tipo de red, si bien es técnicamente más compleja al no estar definido el sentido de circulación del agua, lo que complica el proceso de cálculo y es más cara de implantación, ya que precisa de un mayor número de piezas especiales, tiene como ventaja fundamental que, en caso de avería el agua llega al resto de la red por otras tuberías, quedando únicamente sin servicio el tramo afectado que quedaría aislado mediante llaves de corte cuya distribución se efectúa con esta finalidad, garantizándose el suministro a prácticamente todo el sector mientras se realizan las labores de reparación o mantenimiento.

El material a utilizar en la red para las conducciones será polietileno de alta densidad, mientras que las piezas especiales serán de fundición dúctil, unidas a las tuberías mediante bridas.

Los elementos de maniobra, válvulas de diámetros inferior a 250 mm serán de compuerta, tendrán cuerpo de fundición dúctil, recubrimiento interior cerámico, eje de maniobra de acero inoxidable, tuerca de maniobra de bronce, compuerta de fundición dúctil revestida totalmente de elastómero, porta prensa de acero inoxidable y revestimiento con empolvado epoxy, resistentes a una presión de 16 bar (PN 16) y llevará grabado el sentido de paso del agua, su unión con el resto de la conducción será con bridas que permitan el montaje y el desmontaje, la tornillería será de acero inoxidable. Las válvulas de diámetro igual ó superior a 250 mm serán de mariposa, dispondrán de mando reductor y estarán preparadas para montar entre bridas, tendrán cuerpo de fundición dúctil revestido con empolvado epoxy, mariposa de fundición dúctil, asiento eje, tortillería y anillo guiado del árbol de acero inoxidable, y cierre elástico.

En los puntos altos, donde es previsible la acumulación de aire en las conducciones se instalarán ventosas, mientras que en los puntos bajos se instalarán desagües.

Todos los codos, válvulas y «T» irán anclados con un dado de hormigón que evite el movimiento y permita en el caso de válvulas su fácil extracción por cambios ó roturas.

En los cruces de calzada, las tuberías de agua irán protegidas por tuberías de PVC/PE y hormigonado 20 cm por encima de esta.

Cada parcela tendrá una acometida de agua potable de polietileno de diámetro mínimo 32 mm, conectadas mediante válvula en arqueta y collarín a las tuberías de distribución.

Se dispondrá una boca de incendio en un número que no existan distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre las áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios (artículo 3.7.4. de las NNSS) y bocas de riego cada 50 metros.

#### 10.2. Alcantarillado.

La red se ha previsto separativa, en la que circularán independientes las aguas residuales y las pluviales, por una red doble de alcantarillado.

##### 10.2.1. Red de aguas residuales.

La red de aguas residuales se conectará a la red municipal existente, permitiendo la geomorfología del terreno la instalación de la red de forma que toda el agua circule por gravedad, siguiendo el trazado que se indica en los planos. La depuración de aguas actualmente se realiza mediante una depuradora existente de una capacidad de 339.450 metros cúbicos al año, utilizando un tratamiento primario de laguna anaerobia.

Según las determinaciones del Proyecto Técnico de la EDAR existente, (elaborado por IMCA Ingenieros) el vertido máximo para el que esta dimensionada la misma es de 930 metros cúbicos al día, que se corresponden con una población estimada de 4.650 habitantes. En la actualidad en el municipio de Fiñana residen 2.434 habitantes (el 1 de enero de 2010, datos más recientes publicados por el Instituto Nacional de Estadística), lo que supone el 52% de la población para la que tiene capacidad la EDAR existente.

De acuerdo con la justificación que se realiza en el apartado II.9.1 de esta memoria, realizados de acuerdo con las determinaciones el Plan Hidrológico de la Cuenca Sur (aprobado mediante Real Decreto 1664/1998), la dotación anual de abastecimiento de agua de la totalidad del sector es de 46.960 m<sup>3</sup>/año, lo que supone una dotación diaria de 129 m<sup>3</sup>/día.

Capacidad de la EDAR	930 m <sup>3</sup> /día
Vertidos actuales (200 litros /hab.día)	486 m <sup>3</sup> /día
Vertido previsto del Sector Agropecuario forestal	129 m <sup>3</sup> /día
Vertidos totales previstos	615 m <sup>3</sup> /día

De los datos aportados se puede apreciar que la EDAR existente tiene capacidad suficiente para el tratamiento de las aguas que se prevén en el Sector Agropecuario forestal que se propone en esta modificación.

En el expediente administrativo de aprobación de la Modificación Puntual existe documento, de fecha 10 de marzo de 2011, firmado por el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Fiñana en el que se ratifican los datos anteriormente citados, que justifican la capacidad de la EDAR existente.

El punto de conexión del sector a la red existente se sitúa a una distancia aproximada de 700 metros, por lo que dentro de los deberes de urbanización se incluye la conexión a la red municipal existente. El punto de entronque con la red municipal será mediante una red que discurrirá por un camino de titularidad pública cuyo trazado se representa en la documentación gráfica de esta modificación. El punto de entronque se propone en la red municipal existente en la Unidad de Ejecución SC-2, cuyas obras de urbanización han sido recepcionadas recientemente por el Ayuntamiento de Fiñana, lo que garantiza su correcta ejecución y funcionamiento. La conexión propuesta es viable técnicamente ya que discurre íntegramente por viales de titularidad pública.

Habitualmente se adopta como caudal de cálculo de aguas residuales, el previsto para satisfacer las necesidades de consumo de agua potable, que tal como se describe en el punto anterior, se ha previsto en 129 m<sup>3</sup>/día.

El cálculo de la red se efectuará según la NTE-ISA, Instalaciones de Salubridad, Alcantarillado, para una pendiente mínima del dos por mil y suponiendo llena el 95% de la sección del tubo. Todos los tramos cumplirán con los criterios de velocidad mínima y máxima, que se establecen en 0,5 m/s y 3 m/s respectivamente, pudiendo admitirse hasta 6 m/s en tramos cortos y reforzados.

En toda la red se emplearán conducciones en PVC corrugado, que irán alojadas en zanja, sobre una cama de arena. El tubo se recubrirá con arena compactada por inundación hasta 30 cm por encima de la generatriz superior de la conducción. En caso de que la zanja sea más profunda, se completará el relleno mediante material procedente de la excavación, compactada. La profundidad de las conducciones en ningún caso será inferior a 0,75 m, contada esta distancia desde la generatriz superior de la tubería hasta la rasante, ni inferior a 1,20 m cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados. En todos los puntos de cruce y cambios de dirección, así como en las cabeceras se han previsto pozos de registro, con una separación máxima de 50 metros.

#### 10.2.2. Red de aguas pluviales.

Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se tendrá en cuenta una lluvia de duración única de 40/l/seg/Ha. Por ello el caudal de pluviales es de:

$$Q_p = 0,6 \times 40 \times 11,74 = 281,76 \text{ l/s.}$$

Al igual que en las aguas residuales, el cálculo de la red se efectuará según la NTE-ISA, Instalaciones de Salubridad, Alcantarillado, colocando pozos de registro en cruces, cambios de dirección y cabeceras. Se hormigonarán los cruces de las redes de residuales y pluviales para reforzarlas. Para las conducciones de aguas pluviales, se utilizarán tuberías de hormigón, que al igual que en las zanjas de residuales, irán sobre una cama de arena. Este relleno se completará hasta 30 cm por encima de la clave y cuando la zanja sea más profunda, se completará el relleno de la misma con material procedente de la excavación.

El vertido de las aguas pluviales se propone a la rambla colindante, concretamente a la que discurre por el lindero Oeste del Sector, denominada como Matillica. El caudal máximo de vertido estimado es de 281 litros por segundo, y las dimensiones y punto exacto de vertido se definirán en el Proyecto de Urbanización que se tendrá que redactar previo al inicio de las obras de urbanización del sector.

#### 10.3. Red de energía eléctrica.

##### Previsión de potencia.

La previsión de carga y el coeficiente de simultaneidad para estas parcelas estará de acuerdo con la Instrucción de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de fecha 14/10/2004 y con el REBT (ITC-BT-10).

La potencia total prevista en la zona de actuación Pt en kW, se obtiene mediante la expresión:  $P_t = P_v + P_c + P_i + P_d + P_p + P_h + P_a + P_e + P_q$ , considerando:

$P_v$  = Potencia correspondiente a viviendas; se determina según ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

$P_c$  = Potencia correspondiente a locales comerciales; se determina a razón de 100 W/m<sup>2</sup> de superficie construida, y con el coeficiente de simultaneidad que se estime necesario (previsión mínima por local 3,45 kW), según ITC-BT-10 del REBT del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

$P_i$  = Potencia correspondiente a locales industriales; se determina a razón de 125 W/m<sup>2</sup> de superficie construida, y con el coeficiente de simultaneidad que se estime necesario (previsión mínima por local 10,35 kW), según ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. Este tipo de establecimientos se suele trabajar con un coeficiente de simultaneidad que varía entre 0,10 y 0,20, debido a consideraciones urbanísticas de edificabilidad, volumen, etc, y según las características particulares del tipo de industria que se pretende implantar en la zona. Además, esta previsión de potencia coincide con diversas recomendaciones estipuladas para este tipo de establecimientos (20 - 30 VA/m<sup>2</sup>, incluidos servicios y dotaciones).

Pd = Potencia correspondiente a centros de enseñanza, guarderías y docencia en general; se determina a razón de 500 W/plaza en ausencia de datos (NTE IER).

Pp = Potencia correspondiente a locales de pública concurrencia, centros religiosos, salas de exposiciones, cinematógrafos; se determina a razón de 50 W/m<sup>2</sup> en ausencia de datos (NTE IER).

Ph = Potencia correspondiente a establecimientos hoteleros o alojamientos turísticos; se determina a razón de 1000 W/plaza, con un mínimo de 100 kW para establecimientos cuya capacidad sea igual o superior a 50 plazas y con un mínimo de 25 kW para establecimientos cuya capacidad sea inferior a 50 plazas (NTE IER).

Pa = Potencia correspondiente al alumbrado público; se determina según estudio luminotécnico. En ausencia de datos se puede estimar una potencia de 1,5 W/m<sup>2</sup> de vial.

Pe = Potencia correspondiente a edificios o instalaciones especiales, tales como centros médicos, polideportivos, industrias, etc.

Pq = Potencia correspondiente a los equipamientos; se determinará a razón de 100 W/m<sup>2</sup> de superficie, con un coeficiente de simultaneidad de 0,5.

Potencia = (45.988 m<sup>2</sup> x 125 W/m<sup>2</sup> x 0,2) + (28.277 m<sup>2</sup> x 1,5 W/m<sup>2</sup>) + (15.892 m<sup>2</sup> x 100 W/m<sup>2</sup> x 0,5) = 1.986.716 W = 1.987 KW.

### 10.3.1. Línea de media tensión y centros de transformación.

Se realizará una red de media tensión compuesta por líneas tipo L.S.M.T. 20 KV que discurrirán por terrenos de dominio público, a la que se le conferirá una estructura de tipo anillado. La línea a ejecutar será subterránea reflejándose su trazado en el plano correspondiente.

Se instalarán dos centros de transformación con 2 transformadores de 630KVA y relación de transformación de 20KV-400/230V. Los centros de transformación estarán unidos en bucle a la red principal de distribución, cumpliendo la instalación a ejecutar con las normas particulares y condiciones técnicas y de seguridad de la compañía distribuidora y con las normas MIE-RAT.

El tratamiento exterior de los centros de transformación deberá ser revestido en mortero y pintados en color blanco. Cada centro de transformación estará ubicado en una caseta independiente destinada únicamente a esta finalidad, que será de construcción prefabricada de hormigón. El acceso al Centro estará restringido al personal de la Compañía Eléctrica suministradora, y dispondrá de una puerta peatonal cuya cerradura estará normalizada por la Compañía Eléctrica.

Los transformadores a instalar tendrán el neutro accesible en baja tensión y refrigeración natural, en baño de aceite mineral. La tecnología empleada será la de llenado integral a fin de conseguir una mínima degradación del aceite por oxidación y absorción de humedad, así como unas dimensiones reducidas de la máquina y un mantenimiento mínimo. Sus características mecánicas y eléctricas se ajustarán a la Norma UNE 21428 y a las normas particulares de la compañía suministradora.

La potencia prevista de los transformadores deberá ser superior a la demanda estimada:

4 x 630KVA x 0,8 = 2.016 KW es mayor que la demandada.

### 10.3.2. Red de baja tensión.

La red eléctrica de baja tensión será de tipo subterráneo, cuyo esquema se refleja en la documentación gráfica, y se cederá a la Compañía Suministradora para su conservación y explotación.

Se utilizarán conductores de aluminio, según Recomendaciones UNESA y lo indicado en el capítulo 7 de la MT 2.51.01 y de cobre o aluminio para el neutro.

Todas las líneas serán de cuatro conductores, tres para las fases y uno para el neutro. La distribución se realizará en sistema trifásico a las tensiones de 400 voltios entre fases y 230 voltios entre fase y neutro.

A lo largo de todo el recorrido de la red se instalarán las correspondientes arquetas de registro.

### 10.3.3. Alumbrado público.

En su diseño se tendrá en cuenta el Reglamento Electrónico de baja tensión y las Normas sobre alumbrado urbano y Normativa Municipal.

La red irá enterrada, con conductores de cobre aislado bajo tubo siendo su tensión de trabajo de 230-400 V.

El alumbrado se realizará a base de lámparas de vapor de sodio de alta presión de 150 W y cuando sea posible se implantar lámparas de tecnología LED, todas ellas dispuestas en el exterior uniformemente distribuidas, tal y como puede apreciarse en los planos correspondientes; también se adjuntan esquemas con la separación entre luminarias para el circuito proyectado.

Las lámparas del tipo VSAP 150W irán alojadas en luminarias con una columna de 10 m. o báculos con doble brazo entre 0,5 y 1,5 m. de longitud y de 10 m. de altura. Estos báculos únicamente se situarán en los viales públicos y en la zona reservada para aparcamientos. En las zonas verdes se ubicarán báculos de menor altura para minimizar la contaminación lumínica.

La distancia entre columnas será tal que los niveles de iluminación serán los en todas las calzadas:  $\geq 25$  Lux y uniformidad  $\geq 0,30$ .

Las luminarias serán de tipo cerrado de aleación de aluminio, con reflector facetado de aluminio ajustable que dirige el haz de luz con exactitud, tres ángulos de inclinación en horizontal y en vertical alojamiento del equipo eléctrico, cierre de vidrio, grado de protección IP66 clase I.

Las luminarias utilizadas en el alumbrado exterior serán conformes a la norma UNE-EN 60.598-2-3 y la UNE-EN 60.598-2-5 en el caso de proyectores de exterior.

La conexión se realizará mediante cables flexibles, que penetren en la luminaria con la holgura suficiente para evitar que las oscilaciones de ésta provoquen esfuerzos perjudiciales en los cables y en los terminales de conexión, utilizándose dispositivos que no disminuyan el grado de protección de luminaria IP X3 según UNE 20.324.

Los equipos eléctricos de los puntos de luz para montaje exterior poseerán un grado de protección mínima IP54 según UNE 20.324, e IK 8 según UNE-EN 50.102, montados a una altura mínima de 2,5 m sobre el nivel del suelo.

Cada punto de luz deberá tener compensado individualmente el factor de potencia para que sea igual o superior a 0,90.

En cualquier caso serán de aplicación las determinaciones del Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (aprobado mediante Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre). En este sentido en la instalación a ejecutar se deberán incluir reguladores-estabilizadores y relojes astronómicos para asegurar la eficiencia energética de toda la red de alumbrado público.

#### 10.4. Red de telefonía y telecomunicaciones.

Telefónica dispone de red propia desplegada en la zona objeto de la actuación, desde la que se hará una derivación a armario de interconexión propia, a partir del cual se desarrollará la red de Telecomunicaciones de acuerdo con las especificaciones de la Compañía Telefónica Nacional de España.

De la red existente se derivará la línea hasta interceptar el armario de interconexión (ITC), instalado específicamente para dar suministro telefónico a la zona, que será el encargado de la distribución. De dicho armario se desarrolla la red subterránea, formada por una línea principal de arquetas H y D, asociadas a Armarios de Distribución de Acometidas (A.D.A.), que discurrirá por los viales, y se situarán aproximadamente cada 150 metros o cada grupo de 18 a 20 acometidas aproximadamente.

Para las acometidas a las parcelas, se colocarán arquetas tipo M, situándose una cada dos acometidas. En la red se colocarán arquetas tipo D en los puntos en los que existan cambios de dirección, o bien, cada 150 metros.

#### 10.5. Parques y jardines.

Su diseño y distribución de plantaciones, se realizarán en el Proyecto de Urbanización, se ajustará a las condiciones climáticas de la zona, así como las indicaciones del Ayuntamiento. En todo caso en las zonas verdes y espacios libres definidos en la Modificación Puntual se utilizaran especies autóctonas del entorno.

#### 11. Afecciones sectoriales y respuesta a requerimientos sectoriales.

A la presente modificación puntual le son de aplicación diversas legislaciones de alcance sectorial, en los apartados siguientes se concretan y justifica el cumplimiento de las normas sectoriales que son de aplicación.

##### 11.1. Legislación en materia de carreteras.

El lindero Norte del ámbito es la Autovía A-92, carretera de titularidad autonómica. Las determinaciones de obligado cumplimiento se contienen en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. Las autovías son consideradas como vías de gran capacidad y las zonas de protección y afección se regulan en los artículos 53 y siguientes de la norma, concretamente el artículo 55 dispone que La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. La zona de no edificación es también de 100 metros en las vías de gran capacidad, según se dispone en el artículo 56.

En el plano de zonificación se han representado todas las zonas de protección impuestas en la Ley de Carreteras (zona de dominio público adyacente, zona de servidumbre legal, zona de afección y zona de no edificación) y, del contenido del mismo se puede apreciar que se respetan todas las servidumbres y condiciones de obligada observancia.

Además en el expediente administrativo existe un «Estudio de Tráfico y Capacidad» del punto de acceso al sector desde la Autovía A-92, en el que se justifica adecuadamente que la rotonda existente tiene disponibilidad y capacidad suficiente. Dicho documento ha sido objeto de informe por el organismo competente en la materia.

#### 11.2. Legislación en materia de cultura.

La Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía establece unos requisitos para los procesos de planificación urbanística, concretamente el artículo 29.3 dispone que Los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, recabada conforme al apartado anterior, haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos. El contenido del análisis arqueológico se determinará reglamentariamente en el plazo máximo de dos años.

Es necesario que el promotor de la actuación elabore dicho análisis arqueológico en el caso de que por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos. En este sentido existe informe de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Cultura, de fecha 31 de noviembre de 2007, donde se analizan los yacimientos arqueológicos del entorno de la piscina municipal, que es el ámbito en el que se está actuando en la presente modificación.

#### 11.3. Legislación en materia medio ambiental.

Los efectos ambientales de las propuestas de planificación urbana se pueden agrupar en los dos apartados siguientes:

- En relación a los efectos sobre el medio ambiente de los procesos de ordenación urbanística se ha de mencionar la Ley 7/2007, de 7 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Efectos en la Legislación de Espacios Naturales, ya que este ámbito se ubica en el interior del Parque Natural de Sierra Nevada.
- En cuanto a los aspectos sobre recursos hídricos y los riesgos de inundación: Plan Hidrológico de Cuenca Sur, aprobado por Real Decreto 1664/1998, la Directiva 2000/60/CE Marco de Aguas, el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001), la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986) y el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (Decreto 189/2002).

##### 11.3.1. Compatibilidad con la Legislación de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

La Ley 7/2007, de 7 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental fija como obligatorio la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, concretamente en el artículo 40 de la Norma se dispone literalmente que «La Administración que formule cualquier instrumento de planeamiento sometido a evaluación ambiental deberá integrar en el mismo un estudio de impacto ambiental», por lo que es necesario que se formule dicho instrumento.

Dicho estudio ha sido elaborado por técnicos competentes en la materia y se incorpora en documento adjunto.

Existe Informe Previo de Valoración Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente (expediente PU 23/10) de fecha 16 de febrero de 2011, en el que se expone que se declara Previamente Viable la Modificación Puntual propuesta, de acuerdo con unas condiciones. A dichas condiciones se les da respuesta en este documento, seguidamente se incluye la condición impuesta en el informe previo y la respuesta asumida en esta Modificación Puntual:

- «Se deberá considerar esta Modificación Puntual como la propuesta definitiva de suelo urbanizable de carácter industrial del PGOU de Fiñana, junto con la superficie del aserradero».

Esta condición es una determinación que el Ayuntamiento ha manifestado su decisión de aceptar y que se materializará en la elaboración del PGOU del municipio, que en la actualidad está adaptando sus determinaciones (tras su aprobación inicial producida el 15 de enero de 2009 y publicada en el BOP de 6 de febrero de 2009).

- «Respecto al alumbrado público se deberán incluir reguladores-estabilizadores y relojes astronómicos para asegurar la eficiencia. Se estudiará si puede zonificarse el uso de las columnas de 10 m de alto para las luminarias en las zonas de los viales y aparcamientos, y en las zonas de espacios libres emplear soportes de menor altura que minimicen la contaminación lumínica. Asimismo se valorará la tecnología LED frente a la de vapor de sodio de alta presión para las luminarias. En cualquier caso se remite al Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 /RD1890/2008, de 14 de noviembre».

Estas determinaciones se han incluido literalmente en la regulación del alumbrado público de esta Modificación Puntual, que se determinan en el apartado II.10.3 de esta memoria.

La inclusión de estas determinaciones en la memoria de la Modificación Puntual garantiza su cumplimiento en el Proyecto de Urbanización que se tendrá que formular.

- «Las casetas de los tres centros de transformación que son prefabricados de hormigón se revestirán en color blanco».

En principio las características de los centros de transformación no se han definido en la memoria de esta Modificación Puntual, no obstante la condición impuesta en el informe previo se ha incluido en el apartado II.10.3 de la memoria como una determinación vinculante.

- «La previsión respecto a la gestión de residuos contemplada en la memoria, que se limita a implantar un punto limpio se considera pequeña. Se debería asumir además una planta de recuperación y compostaje o similar y en caso contrario justificar su no viabilidad».

Se ha ampliado la superficie del Punto Limpio inicialmente propuesta con una superficie adicional de 498 m<sup>2</sup>, por lo que el punto limpio definitivo dispone de una superficie de 1.063,05 m<sup>2</sup>.

En relación a la necesidad de reservar una planta de recuperación o compostaje se ha de exponer que no se estima necesaria por las siguientes singularidades:

- Su ubicación no se estima necesaria ya que se desconoce con la precisión necesaria las actividades de usos agropecuarios forestales que definitivamente se implantaran en este ámbito. Realizar una reserva de dicho espacio es altamente impreciso ya que sus dimensiones y características requieren un conocimiento concreto y detallado de los usos a implantar (cuales son susceptibles de generar residuos recuperables o de tratamiento mediante compostaje).

- Se estima más adecuado que en aquellas actividades que sean generadoras de residuos que puedan ser objeto de recuperación y/o compostaje deberán disponer de dicha planta con carácter propio y en el interior de su parcela. Dicha condición se incluye en las ordenanzas de aplicación a las actividades a implantar en el sector (apartado III.3 de esta memoria).

- Además no existe normativa que regule dicha materia, ni establezca este requisito como obligatorio ni oriente sobre sus características.

- «Respecto a la jardinería a emplear en las zonas verdes se utilizaran especies autóctonas del entorno».

Estas determinaciones se han incluido literalmente en la regulación del alumbrado público de esta Modificación Puntual, que se determinan en el apartado II.10.3.3 de esta memoria.

- «Se respetará el dominio público hidráulico del Barranco del Motillico, realizándose plantaciones de especies riparias autóctonas».

En el Anexo V de este documento se incluye el Estudio Hidrológico e Hidráulico donde queda justificado que no se invade el dominio público hidráulico.

### 11.3.2. Compatibilidad con la Legislación sobre Espacios Naturales.

En relación a la citada compatibilidad existe informe de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 23 de julio de 2010 (con referencia 71/10-IHC/MLRT), a una consulta previa realizada por el Ayuntamiento de Fiñana, sobre la viabilidad de la presente modificación puntual.

A continuación se da respuesta expresa a cada una de las consideraciones planteadas en el citado informe. Siguiendo el esquema del mismo se realizan las aclaraciones o justificaciones requeridas.

- «Examen de las opciones de planificación en el que se justifique la ausencia de alternativas fuera del espacio natural y la extensión afectada por la iniciativa».

En los apartados II.2 y II.3 de esta memoria se incluye una justificación pormenorizada del emplazamiento para esta actuación. De dicha justificación se puede concluir que el espacio seleccionado es el más apropiado del término municipal de Fiñana ya que esta delimitado por la actual Autovía, Sistema General de equipamientos municipales y el Aserradero. Es un espacio delimitado por importantes actuaciones infraestructurales e industriales y que presenta un estado de baja naturalidad ya que su superficie ha sido utilizada reiteradamente para la implantación de una plaza de toros portátil y de una pista de aterrizaje.

Además es un ámbito muy apropiado ya que su conexión a las infraestructuras urbanas existentes es viable sin generar un impacto negativo en el entorno, lo que no ocurre en otros ámbitos del término municipal.

La propuesta inicialmente propuesta se ha reducido a la considerada como apropiada en el informe de Espacios Naturales. El ámbito de la actuación se ha reducido de las 25,7 hectáreas a las 12,8 hectáreas.

Además, según se expone por el Ayuntamiento, en el Plan General de Ordenación Urbanística que se esta redactando se va a suprimir el sector propuesto inicialmente en el paraje de Los Cipreses, proponiendo exclusivamente el ámbito que se reclasifica en esta Modificación Puntual en el interior del Parque Natural. Por lo que dentro del espacio natural únicamente quedaría la propuesta de esta modificación puntual como sector de uso agroforestal.

- «Regulación en la normativa particular de la tipología arquitectónica de las naves y las medidas de integración paisajística necesarias para minimizar el impacto visual del polígono industrial con el entorno».

En el apartado III de esta memoria se incluyen las ordenanzas de la edificación de las parcelas edificables, lo que constituye una regulación completa y detallada de las futuras edificaciones.

Del contenido de las citadas ordenanzas se puede apreciar que las alturas de las futuras edificaciones no superaran los 10 metros. Teniendo en cuenta que el terreno de nuestro ámbito esta a una cota media sobre el nivel del mar de 960 metros, las cubiertas de las futuras edificaciones nunca superaran los 980 metros. La parte más elevada de la parcela donde se ubica el aserradero (sensiblemente plana) esta a una cota sobre el nivel del mar de 981 metros. Lo proyectado garantiza que las futuras edificaciones en ningún caso superaran el nivel del terreno de la parcela del aserradero, que garantiza una adecuada integración paisajística al constituir una barrera visual existente. Las edificaciones futuras quedaran integradas dentro de la envolvente que genera el actual aserradero.

Las vistas preferentes del sector serán desde la Autovía A-92, y desde esa percepción visual nunca se superaran los límites visuales de los terrenos ya transformados y edificados que constituyen el actual aserradero. Se incorpora un plano en el que se puede constatar que la actuación proyectada se ubica en la envolvente visual de los terrenos ya transformados, quedando integrada en el entorno existente sin ampliar los impactos paisajísticos.

Además se ha previsto en la totalidad del lindero Norte y Oeste del ámbito la ubicación de las Zonas Verdes y el Parque de Rivera para generar un espacio de transición entre el suelo no urbanizable y la zona edificada. El lindero Este es el actual camino forestal con lo que se garantiza que no se generen edificaciones con fachadas directas al Suelo No Urbanizable. Esta propuesta se justifica más detalladamente en las páginas 7 a 9 de este documento.

La propuesta queda integrada paisajísticamente por las siguientes características:

- El ámbito propuesto para estos usos agropecuarios no afecta a crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas u otros lugares prominentes o singulares.
- Ni en el interior del ámbito ni en sus proximidades se ubican bienes inmuebles de interés cultural o edificios o elementos que tengan valores históricos o culturales reconocidos.
- La actuación respeta íntegramente el arbolado preexistente. La propuesta de zonas verdes suponen la mejora e incremento de los conjuntos arbóreos existentes en el entorno.
- Se proyecta una importante franja de protección de las futuras edificaciones, concretamente todas las parcelas edificables se ubican, como mínimo, a 15 metros de los linderos con el espacio natural colindante.

En la documentación gráfica se aporta un plano específico para la justificación de la integración paisajística de la actuación, en el que se aprecia gráficamente lo anteriormente expresado.

- «Se deberá presentar la clasificación de los usos previstos».

En el apartado 1.1 del Capítulo III de esta memoria se incluye una definición clara y detallada de los usos previstos para este ámbito.

- «El polígono industrial será de promoción pública mayoritaria y de carácter agroforestal: Se deberá aportar el plan de gestión de residuos, enumerándose los tipos de residuos a generar y evaluándose la posibilidad de incluir un punto limpio».

Toda la propiedad del ámbito objeto de esta modificación es municipal, lo que garantiza que será una actuación pública y los usos propuestos, de acuerdo con los usos permitidos y prohibidos, serán eminentemente agroforestales.

El artículo 103.3 de la Ley 7/2007, de 7 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en relación a la gestión de residuos dispone que «Los nuevos polígonos industriales y las 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». Aunque el uso proyecta para nuestro ámbito no es puramente el industrial sino el agropecuario forestal, como para el cálculo de las cesiones desde un punto de vista urbanístico se ha asimilado a un uso global industrial, en la ordenación pormenorizada propuesta se realiza una reserva para la implantación del punto limpio en el que se gestionaran los residuos del ámbito ordenado (la ubicación exacta del punto limpio se puede apreciar en el plano P.1 de esta modificación).

El documento que se esta tramitando es una Modificación Puntual del planeamiento de Fiñana, por lo que nos encontramos en la fase de planificación urbanística que esta sometida al control ambiental mediante la Evaluación de Impacto Ambiental.

El Plan de Gestión de Residuos se aportará una vez sea aprobada esta Modificación Puntual y con carácter previo al Proyecto de Urbanización, que es el documento al que corresponderá definir y detallar las obras de urbanización y los residuos que se producirán en esa fase de obras de urbanización.

- «Se deberá incluir en la documentación la necesidad de distintas infraestructuras que den servicio al polígono industrial como una estación depuradora de aguas residuales, líneas eléctricas, conducciones de agua potable, equipamiento de gestión de residuos, etc.»

En el apartado 10 del capítulo II de la memoria se adjunta una justificación detallada de las infraestructuras y servicios proyectados. En todos los casos se trata de conexiones a las redes municipales o públicas existentes y en servicio.

- «Se presentará una simulación virtual del futuro polígono industrial para la evaluación definitiva del proyecto por parte del Espacio Natural».

De todo lo expresado en la justificación de la actuación y su integración paisajística y los límites fijados en las ordenanzas creemos perfectamente justificado lo adecuado de la ordenación propuesta.

#### 11.2.3. Compatibilidad frente a los riesgos de inundación y de suficiencia de recursos hídricos.

En el expediente de aprobación definitiva existe el necesario Estudio Hidrológico e Hidráulico en el que se acredita que la actuación solicitada no afecta al dominio público hidráulico, al quedar fuera del ámbito dicho terreno de titularidad pública. Además no existe riesgo de inundación ya que como se puede apreciar en la documentación gráfica del estudio aportado, los terrenos inundables quedan fuera de los terrenos objeto de esta modificación puntual. Los planos números 12 y 13 de este documento incluye la delimitación del dominio público hidráulico y de la zona inundable, así como, los límites de zona de servidumbre y de policía (todo ello de acuerdo con el Estudio Hidrológico e Hidráulico).

En relación a los recursos hídricos se ha de acudir al Anexo 1 de este documento.

### III. ORDENANZAS REGULADORAS

#### 1. Régimen urbanístico del suelo.

##### 1.1. Definición de usos del suelo.

De acuerdo con lo regulado en las NNSS de Fiñana se definen dos tipos de usos, el característico y el complementario, definiéndose cada uno de ellos como:

Uso característico: Es el uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto se considera el mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

En este sector se prevé un único uso característico que es el Agropecuario forestal, entendiéndose como tal aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto al almacenaje, tratamiento, obtención y transformación de materias primas o semielaboradas procedentes directa o indirectamente de los recursos naturales, agrícolas, ganaderos, cinegéticos, forestales o de similar naturaleza. Se incluyen además los locales destinados al garaje, aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Seguidamente se detallan los usos que se incluyen expresamente dentro del denominado uso característico «Agropecuario forestal». De acuerdo con la clasificación que se contiene en el artículo 4.3 y siguientes de las NNSS de Fiñana, se consideran incluidos dentro del uso característico Agropecuario Forestal los siguientes:

Industrial:

- Industrial ordinario de la categoría 1.<sup>a</sup> a la 3.<sup>a</sup> (ambas inclusive).
- Industria agropecuaria extractiva en su categoría 5.<sup>a</sup>
- Almacenamiento en todas sus categorías.
- Garaje en la categoría 11.<sup>a</sup>

Agropecuario en su categoría 2.<sup>a</sup>

Uso complementario: Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Los usos complementarios del uso característico se definen en cada una de las ordenanzas propuestas.

##### 1.2. Usos del suelo propuestos en la ordenación pormenorizada.

Los diferentes usos que se contemplan en la zonificación propuesta en este documento para el nuevo sector de suelo urbanizable son:

Suelos dotacionales:

- Viario.
- Espacios libres.
- Equipamiento genérico.

Suelos con aprovechamiento lucrativo:

- Agropecuario Forestal

#### 2. Condiciones generales.

##### 2.1. Condiciones estéticas.

###### 2.1.1. Condiciones generales.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto, se deberán respetar las siguientes normas.

#### 2.1.2. Tipologías constructivas.

Dada la singular situación de este ámbito se procurará que las nuevas edificaciones y construcciones respondan a sólidos regulares y simples, considerando en su diseño, siempre que ello sea posible, las invariantes formales y tipológicas más características de la arquitectura tradicional local, tales como volúmenes, altura, cubierta, composición de huecos y otras.

#### 2.1.3. Fachadas.

a) Con independencia de la libertad compositiva de las fachadas, se procurará la adopción de criterios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.

b) Todas las fachadas serán objeto de un acabado total que, como mínimo, estará constituido por revestimiento continuo pintado. El nivel de tratamiento de todas ellas será el mismo o, al menos, ofrecerá un resultado armónico si se emplean distintos materiales o diversas calidades de un mismo material.

c) Los materiales se usarán dignamente sin enmascarar su condición. Los colores empleados deberán ser blancos o tierra claros. En el caso de que en la manzana donde se ubique la nueva edificación ya existan edificaciones se deberá respetar el color de la/s edificación/es existentes. La totalidad del revestimiento de las fachadas que se ejecuten en la misma manzana deberá tratarse con el mismo color.

d) Cuando se trate de grandes edificios y, por tanto, de grandes superficies de fachada, deberá justificarse la elección de los colores a emplear en ellos, por constituir motivo de gran impacto visual, teniendo en cuenta los condicionantes medioambientales y paisajísticos de su entorno. Se ha de evitar el fraccionamiento con diversos colores de las superficies tratadas.

e) La utilización de plantaciones y pantallas arbóreas en los frentes de fachadas de gran longitud y superficie, se hará con la premeditada intención de que formen parte del modo de entender dichas fachadas, debiendo elegirse adecuadamente las especies a emplear y estudiándose la disposición de las correspondientes plantaciones.

#### 2.1.4. Cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones serán preferentemente planas. Cuando, por las características formales, dimensionales o de gran escala de los edificios, o por la actividad que en ellos se desarrolla, sea precisa la utilización de otro tipo de cubiertas –inclinadas, en diente de sierra u otras–, se justificará la solución adoptada desde el punto de vista estético y paisajístico, proponiéndose en el proyecto cuantas medidas resulten oportunas para lograr una adecuada adaptación de la edificación a las naves colindantes, a la arquitectura al medio y al paisaje. En estos casos los paramentos verticales de las fachadas de la edificación deberán prolongarse hasta la altura máxima de cumbrera de la cubierta para conseguir una imagen homogénea desde los viales y espacios públicos.

La utilización de superficies traslúcidas no superará el 10% de la superficie total de la cubierta.

#### 2.1.5. Almacenamiento exterior.

Los espacios libres complementarios destinados a almacenamiento de mercancías, o depósito de maquinaria, envases o productos acabados no podrán estar situados en el frente de la parcela y deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.

Los espacios libres destinados a viales, aparcamientos, jardines, almacenamiento y otros usos deberán mantenerse en buenas condiciones de ornato y limpieza.

#### 2.1.6. Depósitos al aire libre.

Las actividades que exijan grandes superficies de depósito al aire libre se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

Todo el perímetro de la parcela deberá quedar libre de depósitos, considerándose como tal una franja mínima de cinco metros de anchura.

#### 2.1.7. Publicidad.

Podrán instalarse rótulos anunciadores adosados a los edificios o al cierre, siempre que estén realizados en materiales duraderos y que su superficie sea inferior a un 1/10 de la superficie del paño de la fachada en que estén situados, así como indicadores informativos ajustados a las dimensiones y diseño de la señalización viaria.

#### 2.1.8. Cerramientos de parcelas.

En el caso de retranqueos de la edificación respecto de la alineación oficial los cerramientos de las parcelas deberán respetar las siguientes reglas:

- La altura máxima del cerramiento será de 2,8 metros.
- La parte ciega del cerramiento tendrá una altura máxima de 1 metro, en cualquier punto de contacto con la acera.

- El resto del cerramiento deberá resolverse con elementos transparentes, que permitan la visión del interior de la parcela.

## 2.2. Normas complementarias.

En lo no regulado en esta Modificación Puntual se deberá de acudir a lo previsto en el planeamiento general de ámbito municipal de Fiñana, en concreto en el apartado de condiciones generales de la edificación.

## 3. Ordenanzas particulares.

### 3.1. Ordenanza Agropecuario Forestal.

#### - Uso característico:

Agropecuario Forestal de acuerdo con la definición que se incluye en el apartado III.1.1 de este documento.

#### - Tipología:

Nave aislada o adosada.

#### - Usos complementarios:

De acuerdo con la definición de usos del artículo 4.3 de las NNSS de Fiñana, en esta ordenanza se consideran usos complementarios los siguientes:

#### Terciario comercial:

- Comercio de la categoría 1.<sup>a</sup> a la 4.<sup>a</sup>, ambas inclusive.
- Hostalero en todas sus categorías.
- Centros de reunión en todas sus categorías.
- No esta admitida la implantación de grandes superficies minoristas y la superficie máxima de los usos comerciales en la totalidad del ámbito será de 5.000 metros cuadrados construidos.

#### - Condiciones de las parcelas:

- Parcela mínima 150 m<sup>2</sup>.
- Diámetro mínimo inscribible 5 metros.
- Ocupación 100%.

#### - Alineaciones:

- Alineaciones: Las definidas en la documentación gráfica.

#### - Retranqueos:

La alineación a vial público es obligatoria. Sólo será admisible retranqueo a viales previa formulación de un estudio de detalle y que el retranqueo alcance como mínimo a la totalidad de una manzana.

El retranqueo a los linderos trasero y laterales será opcional, pero de producirse éste será como mínimo de 3 metros.

En el caso de que se proyecte un retranqueo a uno de los linderos laterales la fachada a dicho lindero deberá tener tratamiento de fachada a vial público, con apertura de huecos y tratamiento superficial igual al de la fachada principal.

#### - Alturas permitidas:

- Número máximo de plantas: 1 planta.
- Altura máxima: 10 metros.
- Cuando por las características de la actividad sea imprescindible técnicamente superar dicha altura, deberá justificarse expresamente por técnico competente y se deberá aportar un estudio de impacto paisajístico en el que se analicen la imagen de la edificación proyectada y las medidas para garantizar su integración en el entorno.

#### - Edificabilidad:

- Edificabilidad: 1m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo.

#### - Aparcamientos privados:

En todo proyecto de edificio en las parcelas edificables resultantes se deberá cumplir el reservar como mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso de acuerdo con lo previsto en el artículo 17.3 de la LOUA. En el caso de que en las normas generales o de usos de las NNSS de Fiñana se establezca otra regulación se deberá aplica la más restrictiva en cada caso.

#### - Condiciones especiales de retranqueos en las parcelas que lindan con la Zona Verde.

El lindero oeste de la manzana número 6 (identificada como tal en el plano de zonificación) la edificación deberá retranquearse 5 metros del lindero con el límite del Sector, no admitiéndose ninguna instalación ni construcción auxiliar en dicho espacio de retranqueo.

El objetivo de esta ordenación es crear una zona de amortiguación que garantice la creación de una fachada homogénea y de calidad hacia los espacios dotacionales públicos.

#### - Condiciones especiales de tratamiento de residuos.

En aquellas actividades que sean generadoras de residuos que puedan ser objeto de recuperación y/o compostaje deberán disponer de dicha planta en el interior de su parcela. E el proyecto de la actividad se deberá incluir una justificación de este aspecto y, en su caso, dimensiones, características y ubicación de la misma.

### 3.3. Equipamientos.

A la parcela calificada con esta categoría de suelo le será de aplicación la regulación que se contiene en el artículo 7.10 de las NNSS de Fiñana.

Dada la singularidad de la topografía de la parcela la edificación deberá ubicarse en la parte más elevada de la parcela, respetando, en lo posible la topografía del terreno. Los espacios no edificados de la parcela deberán escalonarse sin generar muros de una altura mayor a los 3 metros.

### 3.4. Espacios Libres.

A las parcelas calificadas con esta categoría les será de aplicación la regulación que se contiene en el artículo 7.11 de las NNSS de Fiñana.

### 3.5. Viario.

A los terrenos calificados con esta categoría les será de aplicación la regulación que se contiene en el artículo 7.13 de las NNSS de Fiñana.

## IV. UNIDADES DE EJECUCIÓN, OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAN DE ETAPAS

### 1. Unidades de ejecución delimitadas.

Se delimitan una sola unidad de ejecución ya que la superficie del ámbito hace viable su gestión.

El plazo para presentar el proyecto de urbanización se establece en tres años desde la aprobación definitiva de la presente modificación puntual.

El plazo máximo para concluir las obras de urbanización será de 24 meses desde la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Fiñana del Proyecto de Urbanización.

### 2. Estudio económico financiero

La estimación de la inversión necesaria para ejecutar las obras de urbanización cuyo trazado se define en esta modificación puntual es el siguiente, el presupuesto estimado es de 1.380.000 euros:

1. Movimiento de tierras y pavimentación	20%	260.000 €
2. Abastecimiento de agua	15%	195.000 €
3. Alcantarillado	15%	195.000 €
4. Distribución de energía eléctrica	15%	195.000 €
5. Alumbrado público	15%	195.000 €
6. Telefonía	5%	65.000 €
7. Parques y jardines	15%	195.000 €
8. Obras exteriores al sector		80.000 €
TOTAL PEM		1.380.000 €

Las obras exteriores al sector incluyen el vial hasta la conexión con la rotonda de la A-92, la ejecución del acceso a la rotonda de la A-92, la conexión con la red de saneamiento hasta la SC-2 (punto definido en la documentación gráfica) y la mejora del camino existente para el acceso peatonal y en bicicleta.

### 3. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

La ejecución de las obras serán asumidas por el propietario de los terrenos objeto de esta ordenación. Las obras se realizarán de acuerdo con el contenido del Proyecto de Urbanización que se deberá redactar.

La recepción de las obras por el Ayuntamiento se realizará de acuerdo con el procedimiento previsto en la legislación que resulte de aplicación.

### 4. Compromisos entre el urbanizador, los propietarios y el Ayuntamiento.

Los compromisos que deberán cumplir el urbanizador y los propietarios de los terrenos, que en este caso es el Ayuntamiento de Fiñana, son los siguientes:

1. Plazo para la presentación del proyecto de reparcelación será de 12 meses desde la fecha de aprobación definitiva de esta modificación puntual.

2. Plazo de presentación del Proyecto de Urbanización será de 18 desde la fecha de aprobación definitiva de esta modificación puntual.

3. El plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización será de 24 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

4. Cesión de terrenos y del 10% del aprovechamiento urbanístico.

- La cesión de los terrenos de cesión obligatoria se realizará con la aprobación del proyecto de reparcelación, aprobación que producirá la cesión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y del 10% del aprovechamiento lucrativo. Las cesiones se realizarán totalmente urbanizadas.

5. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor.

El Ayuntamiento de Fiñana como propietario de este ámbito y como promotor de la actuación cuenta con la titularidad de los terrenos incluidos en este ámbito y además gestionará la obtención de fondos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos edificables tengan la consideración de solar.

#### V. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía la totalidad del ámbito del Sector de suelo urbanizable de uso agropecuario forestal que es objeto de esta modificación puntual se integra en una única área de reparto.

Dadas las singularidades del uso que se propone para este sector el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto es: 1 m<sup>2</sup> de techo de uso y tipología característica entre la superficie total del ámbito.

Los coeficientes de uso y tipología de los usos admisibles en este ámbito es 1,00 (en todos los casos), debido a lo singular de los usos previstos en este sector.

La ficha urbanística del sector se incluye en la página 17 de la memoria de este documento.

Almería, 6 de junio de 2012.- El Delegado, José Manuel Ortiz Bono.