

MODIFICACION DEL P.P. ORDENACION DEL SECTOR  
 SUBS-P04  
 PARQUE INDUSTRIAL "EL TURAN", 1ª FASE

DOCUMENTO PARA: Aprobación provisional

Nº Expediente: 21-PPUENTE/08

Fecha: Noviembre de 2019

Sup. Bruta: 278.645,27 m2

Superficie neta: 184.587,14 m2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE



Contenido: MEMORIA  
 ANEJO Nº1. FICHA DE ACCESIBILIDAD  
 ANEJO Nº2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO. PLAN ETAPAS  
 ANEJO Nº3: ORDENANZAS REGULADORAS  
 ANEJO Nº4: ESTRUCTURA PARCELARIA  
 ANEJO Nº5: ESTUDIO PREVIO DE INFRAESTRUCTURAS  
 ANEJO Nº6: INFORMES SECTORIALES  
 ANEJO Nº7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Empresa consultora:



PEDRO MARTÍN FERNÁNDEZ  
 Ingeniero de Caminos Canales y Puertos  
 COL. Nº:13.818

ASITEC S.L.P  
 Asistencia Técnica en Ingeniería, Urbanismo y Medio Ambiente

Agente urbanizador:

<b>0</b>	<b>MEMORIA</b>
<b>1</b>	<b>FICHA ACCESIBILIDAD</b>
<b>2</b>	<b>ESTUDIO ECONOMICO. PLAN ETAPAS</b>
<b>3</b>	<b>ORDENANZAS REGULADORAS</b>
<b>4</b>	<b>ESTRUCTURA PARCELARIA</b>
<b>5</b>	<b>ESTUDIO PREVIO INFRAESTRUCTURAS</b>
<b>6</b>	<b>INFORMES SECTORIALES</b>
<b>7</b>	<b>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA</b>



# ÍNDICE GENERAL

## MEMORIA

1. ANTECEDENTES.....	4
2. OBJETO DEL DOCUMENTO .....	5
3. PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.....	6
4. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE. MARCO NORMATIVO.....	6
5. INFORMACIÓN GENERAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	7
5.1. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO.....	7
5.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO .....	8
5.2.1. Topografía.....	8
5.2.2. Geología y geotecnia .....	8
5.2.3. Relieve y orografía .....	9
5.2.4. Climatología y vegetación .....	9
5.2.5. Hidrología.....	10
5.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES .....	11
5.4. INFRAESTRUCTURAS URBANAS EXISTENTES .....	12
5.5. INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTES .....	15
6. OBJETO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.....	17
7. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN, SUPERFICIE.....	17
8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	19
9. AFECCIÓN DE LEGISLACIONES SECTORIALES .....	21
10. INFORMACIÓN URBANÍSTICA GENERAL .....	24
11. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL.....	26
12. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION .....	27
12.1. DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	27
12.2. DE LA INFORMACION URBANISTICA .....	29
12.3. CRITERIOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN.....	29
13. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	29
13.1. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.....	29
13.2. ESTRUCTURA VIARIA.....	31
13.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 17 DE LA LOUA.....	32
13.4. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 72/1992 .....	35
13.5. DISTRIBUCIÓN DE USOS Y DOTACIONES PÚBLICAS .....	36
14. USOS PORMENORIZADO DEL SUELO. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	37
15. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO.....	38
15.1. CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN.....	38
15.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN .....	39
15.3. RESULTADOS DEL CÁLCULO.....	41
16. APROVECHAMIENTO OBJETIVO DE CESIÓN OBLIGATORIA .....	42
17. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR.....	42
18. JUSTIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE URBANIZACIÓN .....	44
19. SISTEMA DE ACTUACION Y MODO DE EJECUCION.....	44
20. EQUIPO REDACTOR .....	45

## ANEJO Nº1: FICHA DE ACCESIBILIDAD

## ANEJO Nº2: ESTUDIO ECONÓMICO Y PLAN DE ETAPAS

21. OBJETO DEL ESTUDIO .....	58
22. COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.....	58
23. EVALUACIÓN DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN.....	59
24. PLAN DE ETAPAS .....	60



25. DURACIÓN DE LAS ETAPAS .....	61
26. FINANCIACIÓN .....	61

### ANEJO Nº3: ORDENANZAS REGULADORAS

27. CAPITULO I. GENERALIDADES .....	62
27.1. -ART. 1.1: AMBITO DE APLICACIÓN.....	62
27.2. -ART.1.2: AJUSTIFICACIÓN:.....	62
27.3. - ART.1.3: FINALIDAD: .....	62
27.4. -ART.1.4: ENTRADA EN VIGOR: .....	62
28. CAPITULO II: MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO.....	63
29. ART.- CALIFICACIÓN DEL SUELO:.....	63
30. CAPITULO IV. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN. ....	64
30.1. ART.4.1.- ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL-GRAN CAPACIDAD.....	64
30.3. ART.4.3.- ORDENANZAS DE A ZONA COMERCIAL. ....	68
30.4. ART.4.4.- ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL. ....	70
30.5. ART.4.5.- ORDENANZAS DE ESPACIOS LIBRES. ....	71
31. CAPITULO V: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....	72
32. CAPÍTULO VI. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS .....	73
32.1. ARTÍCULO 6.1. VERTIDOS A LA RED PÚBLICA MUNICIPAL. ....	73
32.2. ARTÍCULO 6.2. ACTIVIDADES GENERADORAS DE RESIDUOS PELIGROSOS.....	73
32.3. ARTÍCULO 6.3. ACTIVIDADES GENERADORAS DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS. ....	74
32.4. ARTÍCULO 6.4 RUIDO Y VIBRACIONES. ....	75
32.5. ZONAS DE PROTECCIÓN CARRETERA N432 .....	75
33. CAPITULO VII. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL A TODAS LAS ZONAS EDIFICABLES.....	76
33.1. ARTICULO 7.1. EVACUACIÓN INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN.....	76
33.2. ARTICULO 7.2. RESPECTO DE LO NO REGULADO .....	76
34. NORMAS DE APLICACIÓN URBANIZACIÓN .....	76
34.1. CONTENIDO MÍNIMO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN .....	76
34.2. CONTROL DE CALIDAD .....	77
34.3. SEGURIDAD FRENTE A INUNDACIONES EXCEPCIONALES.....	78
34.4. ILUMINACIÓN.....	78

### ANEJO Nº4: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

### ANEJO Nº5: ESTUDIO PREVIO DE INFRAESTRUCTURAS

35. OBJETO.....	80
36. AMBITO DE ACTUACIÓN, EMPLAZAMIENTO .....	80
37. NORMATIVA A UTILIZAR.....	81
38. DATOS DE PARTIDA FUENTES DE INFORMACIÓN.....	82
39. DESCRIPCION DE LAS INFRAESTRUCTUAS EXISTENTES .....	82
40. AFECCIÓN DE LEGISLACIONES SECTORIALES .....	83
41. CARACTERIZACIÓN DE LOS USOS DEL AGUA .....	83
41.1. GENERALIDADES.....	83
41.2. DETERMINACIÓN DE USOS.....	84
41.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO .....	85
42. DETERMINACIÓN DE DOTACIONES .....	87
42.1. DOTACIONES MEDIAS EN ÁREAS URBANAS Y RESIDENCIALES .....	87
42.2. DOTACIONES COMERCIALES .....	88
42.3. DOTACIONES EQUIPAMENTALES Y PUBLICOS .....	89
42.4. DOTACIONES INDUSTRIALES .....	89
42.5. DOTACIONES DE ESTUDIO .....	91
43. CALCULO DEL CAUDAL DE DEMANDA.....	91
43.1. DEMANDA AGUA DOMÉSTICA .....	91
43.2. DEMANDA AGUA INDUSTRIAL.....	93
43.3. DEMANDA DE AGUA USO PÚBLICO.....	94
43.4. RESUMEN DOTACIONES ABASTECIMIENTO AL PARQUE INDUSTRIAL.....	94



44. FUENTES DE SUMINISTRO .....	96
45. CALCULO DE LOS CAUDALES DE AGUAS NEGRAS.....	96
46. PUNTO DE EVACUACIÓN DE AGUAS NEGRAS.....	97
47. CAUDALES DE LLUVIA O AGUAS GRISES .....	97
48. AFECCIÓN AL DOMÍNIO PÚBLICO HIDRÁULICO .....	98
49. AFECCIÓN AL SISTEMA DE RIEGO .....	100
50. ELECTRIFICACIÓN .....	100
50.1. ESTIMACIÓN DE POTENCIA.....	100
50.2. PUNTO DE ENTRONQUE.....	101
50.3. DISPONIBILIDAD DE SUELO .....	102
51. COORDINACIÓN CON OTROS ORGANISMOS .....	102
52. GENERACIÓN DE TRÁFICO.....	103
52.1. CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO .....	103
52.2. ENFOQUE DEL ESTUDIO.....	104
52.3. ESTUDIO DE GENERACIÓN Y ATRACCIÓN DE TRÁFICO EN EL SECTOR INDUSTRIAL .....	105
52.3.1. DETERMINACIÓN DE LA IMD inducida .....	105
52.3.2. ASIGNACIÓN DE TRÁFICO A LAS CALLES .....	107
52.3.3. EVOLUCIÓN DEL TRÁFICO EN LAS CALLES DEL POLÍGONO.....	107
52.4. DETERMINACIÓN DEL TRÁFICO PARA EL ACCESO .....	108
53. ESTUDIO DE FIRMES .....	108
53.1. INTRODUCCIÓN .....	108
53.2. NORMATIVA UTILIZADA .....	109
53.3. METODOLOGÍA A DESARROLLAR .....	109
53.4. FACTORES DE DISEÑO .....	110
53.5. DIMENSIONAMIENTO DEL CIMIENTO DEL FIRME.....	114
53.6. SECCIÓN ESTRUCTURAL DEL FIRME A ADOPTAR.....	116
54. OTROS FIRMES. ACERAS Y BORDILLOS .....	118
55. JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LAS INTERSECCIONES DE ACCESO.....	121
55.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.....	121
55.2. CAPACIDAD GLORIETA DE ACCESO .....	121
56. ESTUDIO DE COSTES.....	122

## ANEJO Nº6: INFORMES SECTORIALES

## ANEJO Nº7: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO Nº1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº2: TOPOGRÁFICO, ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN

PLANO Nº3: CATASTRAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PLANO Nº4: ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLANO Nº5: ALINEACIONES Y ESPACIOS PÚBLICOS

PLANO Nº6.1: INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESQUEMA SANEAMIENTO

PLANO Nº6.2: INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESQUEMA PLUVIALES Y DRENAJE

PLANO Nº6.3: INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESQUEMA ABASTECIMIENTO

PLANO Nº6.4: INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESQUEMA DISTRIBUCIÓN ELEC.

PLANO Nº6.5: ALUMBRADO PÚBLICO

PLANO Nº6.6: TELECOMUNICACIONES

PLANO Nº7.A: RASANTE DE LOS VIALES 1

PLANO Nº7.B: RASANTE DE LOS VIALES 2



## MEMORIA INFORMATIVA

### 1. ANTECEDENTES

El presente documento denominado "MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PRIMERA FASE PARQUE INDUSTRIAL DE "EL TURAN", SECTOR SUBS-P4 DE PINOS PUENTE (GRANADA)" actúa sobre el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado reclasificado mediante modificación puntual de NN.SS., modificación que fue aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. de 17 de noviembre de 2.006, y que modifica el anterior PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PRIMERA FASE PARQUE INDUSTRIAL DE "EL TURAN", SECTOR SUBS-P4 DE PINOS PUENTE (GRANADA), que fue aprobado inicialmente en sesión plenaria celebrada el día 2 de abril de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº78 el día 27 de abril de 2009, quedando aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pinos Puente con fecha 4 de Diciembre de 2009, publicado en el B.O.P. nº 81 de 30 de Abril de 2010.

Asimismo, el Excmo. Ayuntamiento de Pinos Puente, amparado por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para el caso de gestión indirecta del sistema de cooperación por concesión, y tras finalizar el proceso administrativo correspondiente al concurso público, decide por acuerdo plenario de fecha 30 de Octubre de 2008, adjudicar la Concesión de Agente Urbanizador para el desarrollo de El Turán a la Empresa CONSTRUCCIONES MARTÍN BRUQUE S.L.

Tras la firma del correspondiente convenio urbanístico de Concesión y actuando la empresa de consultoría ASITEC, ING., URB. Y MEDIO AMBIENTE S.L. en calidad de equipo redactor y dirección técnica, se redacta el correspondiente Plan Parcial para el desarrollo del sector.

Al actuar sobre el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado que limita al Sur por la Línea Férrea Granada –Bobadilla, y al Norte con la Carretera N432 se realiza la correspondiente petición de informes sectoriales a las distintas administraciones involucradas.



Fruto de dichos informes se hizo necesaria la subsanación de algunas especificaciones y determinaciones del Plan Parcial de Ordenación redactado, adjuntándolo al mismo y aprobándose provisionalmente en sesión plenaria de 24 de septiembre de 2.009 por parte del Excmo. Ayuntamiento de Pinos Puente.

Una vez remitido a la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio a los efectos previstos en el artículo 31.2 y 32.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se emite Informe por parte de ésta al respecto el pasado 10 de noviembre de 2009.

Por último, de la subsanación y revisión de las deficiencias y determinaciones indicadas en dicho informe, se redactó el Texto Refundido del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PRIMERA FASE PARQUE INDUSTRIAL DE "EL TURAN", SECTOR SUBS-P4 DE PINOS PUENTE (GRANADA)", aprobado definitivamente como se indica en los antecedentes el 4 de diciembre de 2009, publicado en el B.O.P. nº81 de 30 de Abril de 2010. Documento que sirve de base para la redacción de la presente modificación.

Una vez realizada la Aprobación inicial de la "MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PRIMERA FASE PARQUE INDUSTRIAL DE "EL TURAN", SECTOR SUBS-P4 DE PINOS PUENTE (GRANADA)" por resolución de la Alcaldía nº530/2017 en Decreto nº118/2017 del pasado 28 de septiembre de 2017, y cumplido el trámite correspondiente a los informes sectoriales, emitido Informe Ambiental Estratégico por parte de la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía el 24 de mayo de 2019, se procede a la tramitación del documento definitivo incluyendo las recomendaciones y correcciones emitidas por los informes sectoriales y resultantes del período de información pública.

## **2. OBJETO DEL DOCUMENTO**

---

El Presente documento tiene como objetivo realizar una "**Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUBS-P4, PARQUE INDUSTRIAL "EL TURAN", 1ª FASE**", realizando los ajustes y determinaciones necesarias en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 4 de diciembre de 2009 y publicado en el BOP nº81 de 03 abril de 2010.



El Ayuntamiento ha venido realizando gestiones con varias empresas y ha surgido la necesidad de plasmar una única parcela, en una sola manzana, con una superficie de 108.000 m<sup>2</sup>, necesaria para la implantación de un tipo de edificación con gran capacidad de producción, almacenamiento y distribución, con unas especificaciones de ocupación y edificabilidad muy singulares y que no pueden adaptarse a lo establecido en el Plan Parcial vigente.

Dicha singularidad obliga a la creación de unas condiciones de ordenación específica, así como de ordenanzas de edificación igualmente específicas, que no se encuentran incluidas dentro de las propias Normas Subsidiarias, ni en la modificación puntual de las mismas que afecta a dicho sector, ni en el Plan Parcial aprobado y vigente, que quedará automáticamente derogado con la Aprobación Definitiva del presente modificado, así como sus documentos de desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Urbanización, que deberán redactarse nuevamente en función del documento modificado que se presenta.

### **3. PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN**

---

Actúa como promotor de la Modificación del Plan Parcial el Excmo. AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE, con CIF P1816100-J y dirección en Calle Real nº123, 18.1240 de Pinos Puente.

Como equipo redactor del presente documento la empresa de consultoría ASITEC S.L. con dirección en calle Faisán nº21, local nº4, 18.014 de Granada.

### **4. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE. MARCO NORMATIVO**

---

El Plan Parcial se redacta ajustado a las prescripciones contenidas en la legislación vigente en materia de Ordenación urbana y en correspondencia con Las Vigentes Normas Subsidiarias de Ordenación del Término Municipal de Pinos Puente, las que previamente han clasificado el ámbito como Suelo Urbanizable Industrial.

***Estatal:***

- R.D. 2/2008, de 20 de Junio. Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- R.D. 2.159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



**Autonómica:**

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. (Deroga la anterior) L.O.U.A
- Decreto 83/1995 de 28 de Marzo, P.O.T.A.
- Decreto 129/2006 de 27 de Junio, Aprobación del P.O.T.A.
- Decreto 43/2008 de 12 de Febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf de Andalucía.
- Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado de VPP.

**Local:**

- Normas Subsidiarias de Ordenación
- Texto Refundido de la Modificación Puntual de NN.SS. aprobado definitivamente el 17 de noviembre de 2006.
- Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, aprobada definitivamente el 28 de octubre de 2.010 y Publicada en el BOP nº 41 de fecha 2 de Marzo de 2.011.

Es necesario indicar que en el momento en que se aprueba definitivamente la modificación de NN.SS., noviembre de 2006, no se encuentra en vigor la Ley de ámbito estatal R.D.2/2008, de 20 de Junio "Texto Refundido de la Ley del Suelo", ni tan siquiera la Ley 8/2.007 de 28 de Mayo del Suelo derogada por ésta, y sí se encontraba en vigor el R.D. 1/1.992, de 26 de junio, Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

## **5. INFORMACIÓN GENERAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

### **5.1. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO**

Se trata de una bolsa de suelo ubicada al Este del núcleo de Población de Pinos Puente y situada junto al Término Municipal de Atarfe. Limitada al Norte por el núcleo de población de Bellavista y por la N432 y al Sur por la vía férrea Granada – Bobadilla. Es por ello por lo que queda totalmente presionada tanto por el desarrollo de los núcleos urbanos ya consolidados como por las infraestructuras de su entorno.



Los terrenos se encuentran actualmente en explotación agrícola con carácter intensivo, dedicado a los cultivos del cereal y del frutal. Es por ello por lo que se detecta la presencia de una red de riego y drenaje fuertemente densificada.

No obstante, y dado que el proyecto de reparcelación del Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento del 8 de mayo de 2015 los derechos sobre el aprovechamiento agrícola de las siembras fueron ya valoradas y compensadas de acuerdo al citado documento.

## **5.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO**

### **5.2.1. Topografía**

Los terrenos comprendidos dentro del ámbito de ordenación del Plan Parcial presentan una configuración topográfica sensiblemente inclinada, sin formaciones de relieve destacables, con pendientes en la dirección Noreste de gradiente decreciente.

La pendiente media de los terrenos incluidos no supera el 1.0% , en este aspecto, podemos decir que los condicionantes de partida de cara a la ordenación son mínimas, ya que con una razonable explanación se conseguirá una adecuada pendiente uniforme de viales.

El terreno cuenta con una inclinación global, hacia el Sur del 1.0% aproximadamente y de Este a Oeste del 0.5% quedando la carretera N432 por encima del terreno natural.

### **5.2.2. Geología y geotecnia**

Geológicamente, esta zona en concreto, tiene su origen en los últimos movimientos orogénicos de las Cordilleras Béticas que ocurren al principio del Mioceno. Así, se forma la depresión intramontañosa de Granada, que posteriormente se rellena con materiales de edad Neógena y Cuaternaria, y de esta manera se configura la Vega de Granada.

En cuanto a la vulnerabilidad, a la contaminación de acuíferos y de acuerdo con los estudios por la FAO, la zona que nos ocupa puede considerarse constituida por materiales aluviales del Cuaternario y formaciones conglomeráticas del Neógeno, en donde la infiltrabilidad y permeabilidad son altas. Tiene un considerable poder de autodepuración frente a la contaminación bacteriológica y orgánica en función de su espesor no saturado, o



sea, que la capacidad de depuración propia depende de la separación entre el manto acuífero (nivel freático) y el vertido o foco de fluido contaminante. La velocidad de propagación de la contaminación es lenta.

Por lo que respecta a riesgos de movimiento del suelo, puede considerarse como una zona estable, derivado de lo llano del terreno y de los materiales que lo constituyen, que como se ha dicho son aluviales conglomeráticos.

### **5.2.3. Relieve y orografía**

Dentro de las unidades morfológicas que se diferencian en la Vega de Granada, se puede considerar sin lugar a dudas que nos encontramos en la llanura aluvial central. En esta llanura, por la que circula el Río Genil, existe una gran sencillez morfológica, como resultado de la acumulación de materiales de aluvión, aportados en su mayoría por el Río Genil y su red hidrográfica.

La formación de esta llanura tiene lugar por el drenaje insuficiente del Río Genil, al que se le intercepta el paso por medio de la elevación de algunos terrenos aguas debajo de la ciudad de Granada.

La capa más superficial es el resultado de los acortes de los ríos afluentes que van a desaguar al Genil, quienes depositan materiales provenientes de los glaciares que unen los bordes de la depresión.

### **5.2.4. Climatología y vegetación**

El clima de la Vega de Granada posee las características propias del clima Mediterráneo- Continental. Dicha zona, al contrario de lo que ocurre en la depresión de Granada en su conjunto, no se aprecian grandes diferencias de unos puntos a otros en lo que se refiere a las temperaturas, pluviometría y humedad en relación a la altitud, ya que por tratarse de una zona relativamente llana este aspecto apenas afecta a estos parámetros. De cualquier forma, está influenciado por las características geográficas de la depresión intramontañosa en que se encuentra, lo que origina un aislamiento que impide una mayor



influencia mediterránea, aspecto acentuado por la altitud a que se encuentra (unos 540 m.s.n.m. en el caso de la Vega de Santa Fe). Así, se puede decir que el matiz de la continentalidad queda algo disminuido respecto a otras depresiones intramontañosas de la Cordillera Bética, a la que se registran bastantes signos de influencia oceánica.

Todo lo dicho da lugar a la aparición de un clima con distintas características propias, que a continuación mencionamos, ya que se deducen del análisis de los registros de precipitación y temperatura recogidos en las cuatro estaciones meteorológicas presentes en el término municipal de Santa Fe:

Estas características son:

- La temperatura anual media (en las proximidades de Pinos Puente) es de 15°C, con fuertes amplitudes térmicas tanto diarias como estacionales.
- La pluviometría anual media se estima en 462 mm., para toda la vega de Granada. La sequía estival se prolonga durante 4-5 meses de media, mientras que en el resto del año se producen de forma regular.
- Tanto el invierno como el verano tienen gran duración, considerándose la primavera y el otoño continuación de las anteriores.
- Escasez de fuertes vientos, atenuados por las barreras montañosas.
- Frecuencia de heladas en forma de rocía o escarcha, así como de neblinas matinales.

### 5.2.5. Hidrología

El entorno donde se sitúan los terrenos en cuestión pertenecen a la vega de Granada, cuyo acuífero, de importantes dimensiones e inercia, está formado por materiales neógenos-cuaternarios del relleno postorogénico de la depresión de Granada, de litología variable, desde las fracciones conglomeráticas a las arcillosas. En sentido amplio, puede generalizarse para los mismos un comportamiento acuitardo-acuicludo.

Aunque el predominio de materiales poco permeables no permite considerar al conjunto como un acuífero, es un hecho que existen en la secuencia, sobre todo en los bordes de los relieves montañosos, términos cuya permeabilidad les confiere un indudable interés



hidrogeológico más o menos local. Entre ellos merecen ser destacados los conglomerados, areniscas y calcarenitas del Mioceno.

### 5.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

A pesar de tratarse de un sector fuertemente influenciado por su entorno periurbano, existen dentro del perímetro tan solo algunas instalaciones de distinta naturaleza. A parte de los usos agrícolas de regadío propios de la zona, se han implantado, a lo largo de los años, algunas edificaciones dedicadas a actividades industriales y otras vinculadas al uso agrícola.

Así pues, la edificación de mayor envergadura se encuentra situada junto a la intersección con el Polígono Industrial de La Molaina. Se trata de una construcción industrial en nave realizada mediante estructura metálica y cerramiento realizado mediante placas prefabricadas de hormigón. El estado de la edificación, se puede definir como de abandono encontrándose el resto de la parcela invadida por acopios de chatarra de diversa índole y naturaleza.

Es de destacar otra edificación destinada al alojamiento de equipos de bombeo para regadío por aspersión de pequeñas dimensiones, pero de carácter industrial, ligada a la actividad agraria de varias fincas.





Se detectan, igualmente ligadas a la actividad agrícola, dos sondeos de perforación vertical destinados a la captación de agua para regadío de la varias fincas. Concretamente, uno de ellos dota de caudal a las parcelas nº 43, 44, 47, 48, 49, 50 y 51 del polígono catastral y el otro dota de agua para riego a nº 52, 56 y 58 del mismo polígono catastral.

Por otro lado, la mayor parte de las parcelas se encuentran delimitadas mediante cercados realizados mediante maya galvanizada de simple torsión. Así pues, se puede decir que se encuentran cercadas todas las parcelas salvo la nº 15, 52, 54, 55, 59, 61, 64 y 65.

Todos los bienes descritos fueron valorados y compensados en el correspondiente proyecto de reparcelación aprobado definitivamente en sesión plenaria del 8 de mayo de 2015.

#### 5.4. INFRAESTRUCTURAS URBANAS EXISTENTES

Al encontrarse el perímetro de actuación rodeado por núcleo de población consolidado y de infraestructuras generales de comunicaciones, desde hace bastantes años, existe gran cantidad de servicios ubicados dentro de los terrenos afectados. Así pues, destacamos a continuación los más interesantes.

##### ***Distribución eléctrica***

No se detectan servicios eléctricos de distribución de baja tensión en la zona. Tan solo, es de suponer que existan en la zona de Bellavista. Alimentación eléctrica de debe de realizarse a través de alguna línea de paralela a la carretera N432.

Es de destacar una línea doble aérea de Transporte de Alta Tensión de 66 Kv que discurre de forma diagonal a través de los terrenos del Plan Parcial, tal como se indica en el siguiente croquis.





Existen otras líneas de distribución eléctrica en media tensión, destinadas a la alimentación de equipos de fuerza, destacando el circuito que suministra al pozo para riego existente al Noroeste del límite del Plan parcial. Éste cuenta con un centro de transformación aéreo colocado sobre un poste de acero, tal como se aprecia en la imagen anterior.

### ***Saneamiento y drenaje***

Es por ello por lo que es de suponer que existan redes de saneamiento fuera de los límites del Plan Parcial pero a una cota superior, por lo que será necesario el bombeo de las aguas residuales.



Por otro lado, el núcleo de Bellavista, por su antigüedad, no debe contar con una red propia de saneamiento, actuando la red de acequias como puntos de evacuación. En esta zona deberá, pues, recogerse los vertidos de las aguas residuales vertientes a los predios inferiores.

No se han detectado más instalaciones de éste tipo dentro de los límites.

### ***Acequias de riego***

El ámbito del sector esta actualmente dedicado al uso agrícola o ortofrutícola por lo que existe una amplia red de riego que dota del servicio a todas las parcelas del Plan Parcial. Al tratarse de unos terrenos establecidos en el extremo Éste del municipio existen ramales de alimentación y ramales de drenaje o desagüe. Así pues, los ramales de alimentación parten de un canal principal, denominado "Ramal del Turan".

Dicho canal discurre de Oeste a Este, encontrándose materializada de distinta forma en función del tramo que atraviesa.



Cuando llega al extremo Este del Plan Parcial, cambia de dirección bordeando, hacia el Sur, el límite del Termino Municipal entre Atarfe y Pinos Puente. A partir de ahí, no solo alimenta las distintas parcelas que atraviesa, sino que sirve de desagüe a los predios



superiores. En el borde Sur-Este cruza la vía del ferrocarril, adentrándose hacia la Vega del Municipio.

En la documentación gráfica adjunta, en el plano "topográfico, estado actual" se puede observar el esquema principal de la red de riego.

## 5.5. INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTES

Es de destacar, como factor determinante, la presencia de varias infraestructuras de transportes de gran potencia al tratarse de competencia nacional. Así pues, se diferencian, por sus afecciones dos:

### ***Carretera Nacional 432***

Situada en el borde Norte de la actuación, limita la unidad de actuación a lo largo de un tramo de aproximadamente 700 m, entre el PK 422+823 y el PK 423+525. Se detecta la presencia de un acceso al Polígono industrial La Molaina configurado por una raqueta doble o glorieta partida sin semaforizar.



La intensidad de tráfico es considerable a lo largo de todo el tramo, limitándose la velocidad de circulación a 60 Km/h, tanto en el acceso al polígono como en las inmediaciones del núcleo de población de Bellavista.

Sobre ésta vía existe un proyecto de desdoblamiento, pendiente de ejecución que se ha tenido en cuenta como reserva de suelo.

### ***Línea férrea Bobadilla – Granada***

Se sitúa al Sur de la actuación por lo que limita el Plan Parcial a lo largo de 610 m aproximadamente. Concretamente entre los puntos kilométricos 109+320 y el 109+930. la vía mantiene una pendiente y rasante uniforme respecto del terreno natural.



### ***Línea de Alta Velocidad Antequera -Granada***

Se sitúa al Sur de la actuación y de la línea férrea anterior. Puesto que se encuentra detrás de la línea férrea no afecta físicamente a los terrenos pero sí modifica la legislación de protección aplicable. Además los trámites de expropiación efectuados para la ejecución de la obra ha afectado a parte de los terrenos por lo que habrá de incorporarse a la estructura de la propiedad.





## MEMORIA DESCRIPTIVA

### 6. OBJETO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

La Modificación del Plan Parcial del Sector SUBS-P4-1ª fase, tiene como objetivo, adaptar el Plan Parcial aprobado el 4 de diciembre de 2009 y publicado en el B.O.P. nº81 del 3 de abril de 2010 a las nuevas necesidades del mercado del suelo industrial.

Como objetivos específicos se pretende:

- **Implantación de un centro Industrial de gran capacidad:** Se redacta la Modificación del Plan Parcial para dotar al municipio de una parcela con la entidad suficiente como para albergar un tipo singular de Centro industrial de gran capacidad de producción y almacenamiento, que por la configuración del mismo requiere de una manzana de grandes dimensiones. Por lo tanto;
- **Adaptar la estructura urbana aprobada en el P.P. vigente a parcelas de mayor tamaño** con un subtipo edificatorio diferente. Se produce como consecuencia directa del objetivo anterior.

### 7. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN, SUPERFICIE

El ámbito de actuación de la Modificación del Plan Parcial engloba la totalidad de los terrenos a desarrollar urbanísticamente dentro de la Primera Fase del Parque Industrial "El Turán". Comprende pues, los terrenos situados entre la Carretera N432, al Norte, la vía férrea Granada-Bobadilla, al Sur y el límite del Termino Municipal de Atarfe.

Viene pues limitado, según sentido horario, por la carretera nacional, el núcleo urbano de Bellavista, el término municipal de Atarfe, la vía del ferrocarril, parcelas catastrales



23 y 20 destinadas a futuras ampliaciones del Polígono, Camino de Acceso a fincas y parcela catastral 15. Ésta última queda incorporada parcialmente dentro de los límites del Plan Parcial, quedando el resto de su superficie destinada a la futura segunda fase del Parque Industrial El Turan.

Se decide mantener fuera de la delimitación, por parte del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, no sólo los terrenos ocupados físicamente por la línea del ferrocarril sino todos sus terrenos afectados.





Así pues según **medición topográfica actualizada** resulta una superficie del total dentro de la delimitación de **278.645,27 m<sup>2</sup>** que determina el Sector SUBS-P4 de la Modificación de NN.SS. aprobada definitivamente por la CPOTU el 17 de noviembre de 2006 y que es la superficie que se ha adoptado para la Modificación del Plan Parcial

En el documento final de la modificación de Normas Subsidiarias aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 17 de noviembre de 2006 se otorga una superficie de 290.786,00 m<sup>2</sup>. Dicha diferencia de 12.140,73 m<sup>2</sup> (4.17 %) viene dada por un error gráfico en la esquina Sur del ámbito, al grafiar dentro de su superficie terrenos comprendidos dentro del término municipal de Atarfe.

Por otro lado, la determinación del "Tacón" que conforma la delimitación en el borde Norte del ámbito, viene dada por la propia documentación gráfica del documento de modificación de NN.SS. y que es heredado y recogido en el documento de avance del nuevo PGOU de Pinos Puente, actualmente en tramitación.

## **8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

Al no haberse urbanizado aún el sector que se modifica, los terrenos incluidos en el mismo, conservan, en parte, la estructura de la propiedad tradicional de los mismos, aunque se repiten distintos propietarios en distintas parcelas fruto de las transferencias entre propietarios, tanto pertenecientes al propio sector como externos a éste.

Para la determinación de las propiedades afectadas por este Plan de Sectorización, dentro del topográfico se ha realizado un deslinde de todas las parcelas catastrales existentes dentro del perímetro de actuación. Se han numerado de la misma manera que el polígono catastral al que pertenecen y se han inventariado, según su estado actual, su uso, infraestructuras y edificaciones existentes.

Por otro lado, es necesario destacar que la parcela catastral nº15, queda incluida dentro de la delimitación del ámbito de actuación solo parcialmente. Dicho deslinde sigue el lindero indicado en la documentación gráfica del documento definitivo de modificación de las Normas Subsidiarias y el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana,



actualmente en tramitación. Según la medición topográfica, de los 23.756,01 m<sup>2</sup> que mide el total de la parcela, 5.147,62 m<sup>2</sup> pertenecen a la primera fase del Parque Industrial.

En la documentación gráfica adjunta se puede observar con detalle la estructura de propiedad de los terrenos.



De las mediciones efectuadas para la redacción del Plan Parcial vigente resultaron las parcelas, propietarios y superficies



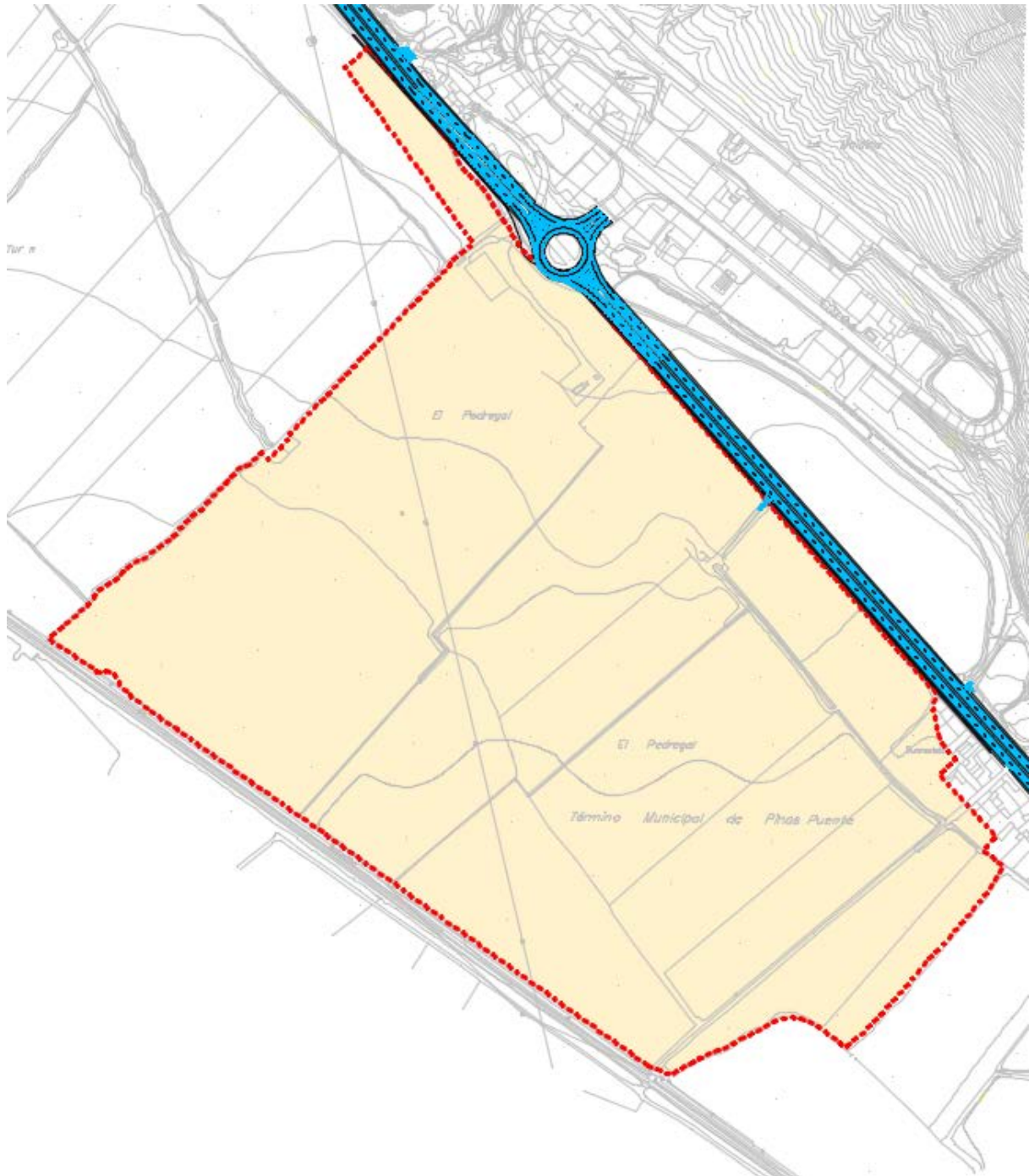
<i>Pol.</i>	<i>Parc.</i>	<i>TITULAR</i>	<i>Sup. estimada</i>
10	15	José Montalban	5.148,00
10	45	Antonio Ramos Moreno	10.223,00
10	43	ALMONDS SISTERS S.L.	13.805,00
10	44	ALMONDS SISTERS S.L.	13.328,00
10	47	ALMONDS SISTERS S.L.	13.847,00
10	48	ALMONDS SISTERS S.L.	12.056,00
10	49	ALMONDS SISTERS S.L.	3.220,00
10	50	ALMONDS SISTERS S.L.	9.609,00
10	51	ALMONDS SISTERS S.L.	19.858,00
10	52	Eduardo Sanz Pimentel	10.460,00
10	56	Eduardo Sanz Pimentel	26.562,00
10	57	Eduardo Sanz Pimentel	528,00
10	58	Eduardo Sanz Pimentel	13.095,00
10	53	Manuel Gil Gil	50.656,00
10	54	Manuel Gil Gil	13.677,00
10	55	José Montalban	8.569,00
10	59	Francisco Maza Zafra	17.555,00
10	64	Hnos. Maza Herrera	11.774,00
10	61	María Martín Jiménez	12.969,00
10	63	Gabriel Guzmán López	548,00
10	65	Gabriel Guzmán López	5.054,00
10	62	Concepción Barrales Piñar	2.761,00
	900009301	Administrador de infraestructuras Ferroviarias	270,00
	900009300	Administrador de infraestructuras Ferroviarias	138,00
	01000043	Administrador de infraestructuras Ferroviarias	192,00
		Caminos y ramales de acequias	2.743,27
			<b>278.645,27</b>

En el plano de la documentación gráfica adjunta se puede observar la disposición final del parcelario resultante

## **9. AFECCIÓN DE LEGISLACIONES SECTORIALES**

### ***Ley de Carreteras 37/2015 de 29 de septiembre***

La delimitación del sector limita al Norte con la carretera N432 por lo que será necesario tener en cuenta las correspondientes zonas de protección establecidas en la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras, así como en el Reglamento que la desarrolla, según el R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre.



Deberá tenerse en cuenta el drenaje longitudinal de la carretera, no encontrándose obras de fábrica ni elementos de drenaje en toda la longitud de la carretera nacional 432 más que los correspondientes a los pasos de acequia existentes.



***Ley de Aguas, 1/2001 Texto refundido y Ley 4/2010 de Aguas de And.***

A parte de las canalizaciones de riego, sujetas a las normas reguladoras de la comunidad de regantes, no existen canales o elementos de drenaje superficial en el entorno del Plan Parcial ni en los predios superiores.

Igualmente habrá de dar cobertura a la red de riego existente aguas abajo.

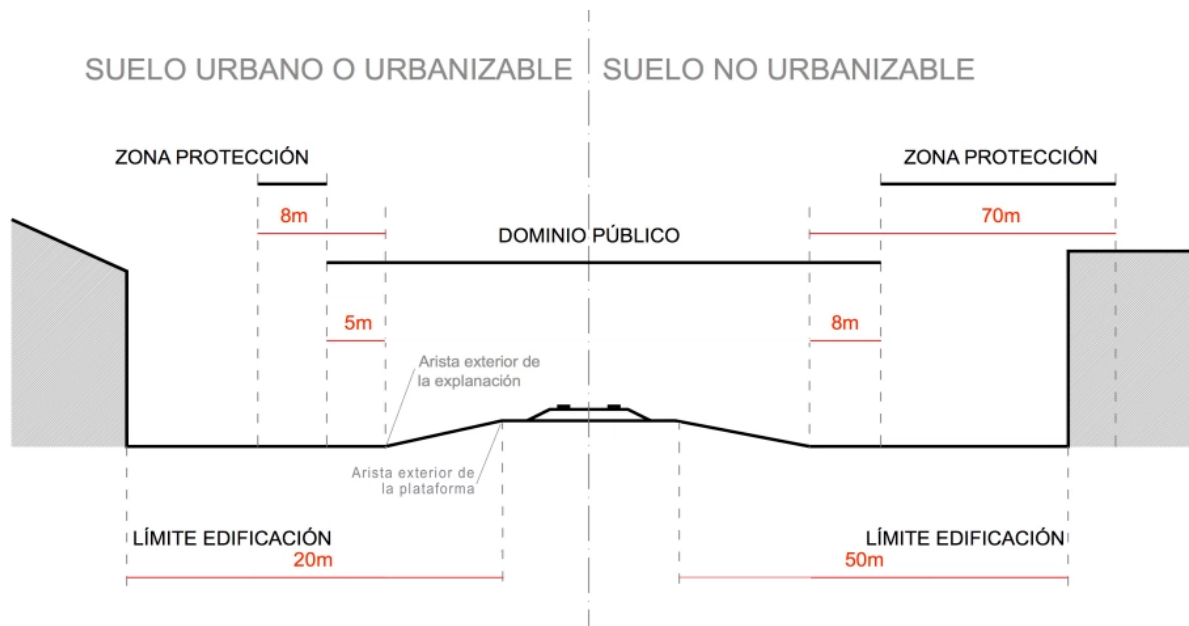
***Ley 38/2015, del Sector Ferroviario.***

Al limitar la actuación urbanística con el ferrocarril serán de aplicación las disposiciones de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, ambas con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables.

En particular se atenderá al art. 16 de la citada Ley, lo interesados que pretendan construir o reedificar en la zona de dominio público o de protección a que se refiere el apartado primero de este informe, así como realizar obras y otras actividades que hayan de atravesar la vía o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la autorización administrativa de ADIF.

En cualquier caso, la entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos y obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto, el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras que afectan antes de iniciar las obras a "Líneas de Alta Velocidad Antequera-Granada" (Adif Alta Velocidad, jefatura de Área de Mantenimiento de Alta Velocidad Sur, C/Titán nº4-6, 4ª Planta, 28045 Madrid) e igualmente a "Línea convencional Bobadilla-Granada" (AIDF Dirección Adjunta de Mantenimiento de Explotación de Red Convencional, Jefatura Territorial, Plaza de las Palmeras, s/n, 23490 Linares-Baeza).

En cualquier caso será necesario tener en cuenta las determinaciones de afectación sobre los terrenos, tal como se resume en la siguiente imagen:



## 10. INFORMACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

La presente Modificación del Plan Parcial deberá mantener las determinaciones generales contenidas en las Normas Urbanísticas de Pinos Puente, recogidas en el documento final de Modificación de NN.SS. aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 17 de noviembre de 2006 y que se concretan en las siguientes:

- |   |  |
|---|--|
| - Clasificación del suelo:              | Suelo urbanizable sectorizado.                               |
| - Calificación. Uso característico:     | Industrial   |
| - Edificabilidad pormenorizada:         | 0.65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                          |
| - Coeficiente de aprovechamiento medio: | 0.65 uas/m <sup>2</sup>                                      |
| - Tipología:                            | Nave Industrial (I)  |
| - Ordenanza:                            | Del suelo industrial (IG)                                    |
| - Altura Máxima:                        | 3 plantas o 10 metros (Salvo elementos puntuales singulares) |
| - Parcela Mínima:                       | 300 m <sup>2</sup>   |
| - Ocupación máxima de parcela:          | 70 %   |
| - Sistema de actuación:                 | Cooperación  |



De las características globales del documento de modificación de NN.SS. se desprende un aprovechamiento subjetivo de 188.139,90 m<sup>2</sup>t quedando de forma resumida en el siguiente cuadro:

Sector único	<b>SUBS P04</b>	Zona:	<b>Sector SUBS P4 "Parque Industrial El Turan"</b>
Superficie Bruta	<b>289.446,00</b>	m2	<b>Objetivos:</b>
Edificabilidad Sector	0,65	m2.t/m2s	
Aprov. medio	0.65	Uas/m2	

**CONDICIONES URBANISTICAS**

	m2 Suelo	Edificabilidad M2. t/ m2.s	M2t Edificables	Coef. Med. Homog.	Aprov. Uas	Apr.objetivo Uas
<b>Usos Pormenorizados</b>						
Industrial (I)		0.65				
Comercial (CO)		1.00				
<b>Total</b>	<b>289.446,00</b>				<b>188.139,90</b>	<b>188.139,90</b>

**Cesiones y Reservas Dotacionales mínimas**

	m2 Suelo	Estandar LOUA	% Sup Bruta	Localizacion
Espacios Libres	28.944,60	> 10,00%	10,00	Según Ordenacion
Equipamientos dotacional	11.577,84	> 4,00%	4,00	Según Ordenacion
Viales y sistemas tecnicos	-			Según Ordenacion
Aparcamientos	941	0,50 plazas/100m2t		Según Ordenacion

**Balance aprovechamiento**

	Aprov. Obj.	Aprov. Sub-	Aprov. Cesión
Balance final Aprov. (m2 t)	<b>188.139,90</b>	<b>169.325,91</b>	<b>18.813,99</b>



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### **11. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL**

El planteamiento de este Plan de Ordenación ha sido la consecución de las actuaciones previstas en el Planeamiento General vigente del municipio en cuanto a los siguientes puntos:

- El planeamiento vigente, a través de un documento de modificación de NN.SS. delimita los sectores objeto de este Plan como suelo urbanizable sectorizado.
- PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PRIMERA FASE PARQUE INDUSTRIAL DE "EL TURAN", SECTOR SUBS-P4 DE PINOS PUENTE (GRANADA), resultando aprobado inicialmente en sesión plenaria celebrada el día 2 de abril de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº78 el día 27 de abril de 2009, quedando aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pinos Puente con fecha 4 de Diciembre de 2.009, publicado en el B.O.P. nº 81 de 30 de Abril de 2010.
- Asimismo se justifica la redacción de este documento en virtud de las condiciones económicas sobrevenidas para la correcta gestión del desarrollo urbanístico de los terrenos, dotándole de parcelas destinadas a manzana industrial destinada a gran producción y almacenamiento de distribución, con una superficie como la indicada en la modificación y con unas condiciones urbanísticas especiales debido a la singularidad de las instalaciones, creando una ordenanza específica para este tipo de ordenación.
- Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, aprobada definitivamente el 28 de octubre de 2010 y Publicada en el BOP nº 41 de fecha 2 de Marzo de 2011.

Por todo ello, y bajo la iniciativa municipal y con la colaboración con los propietarios del sector se redacta la presente Modificación del Plan de Ordenación bajo las condiciones del vigente Plan Parcial y la LOUA.



## **12.OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION**

---

### **12.1. DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

La presente Modificación del Plan Parcial de Ordenación contempla el desarrollo de los objetivos previstos en las NN.SS. de Pinos Puente y en el propio Plan Parcial, recogiendo las disposiciones generales contenidas en las mismas al no contradecir los criterios fijados por éstas y por la LOUA

Así pues, los fines se pueden concretar en los siguientes apartados:

- Establecer, desarrollar, completar, definir y ejecutar infraestructuras, servicios dotacionales básicos dentro del ámbito urbano desarrollado por el Plan Parcial.
- Establecer la ordenación detallada del área urbana para la mejora de su estructura vial antes de proceder a la ejecución de su urbanización.
- Adaptar la estructura parcelaria equidistribuyendo las cargas y los beneficios de la nueva red viaria y de las dotaciones municipales de carácter público.

Los objetivos y principios de ordenación urbanística que se propone se traducen y resumen en los enunciados siguientes:

- a) La actuación tiene la finalidad de crear un nuevo espacio para el desarrollo de actividades económicas con términos de calidad correspondientes al concepto actual de "parque empresarial".
- b) Los criterios de calidad de la ordenación y para el diseño urbano que han de atenderse en la concepción del nuevo espacio de actividad económica son: paisaje abierto, calidad ambiental, menor densidad de ocupación, mejor dotación de servicios a las empresas, y ampliación y mezcla de actividades.
- c) La mezcla de actividades requerirá combinar en el Sector, además de naves industriales y logísticas, tipologías diferentes de inmuebles: oficinas, naves-nido, naves-escaparate (lo que hoy se denomina "almacén-exhibición"), medianas superficies comerciales, sedes corporativas de empresas, instalaciones hoteleras y de hostelería, y centros recreativos.
- d) La actuación requiere por tanto una concepción mixta, en su conjunto, de parque industrial y terciario dentro de los límites que marcan el PGOU.



- e) Se concibe la actuación como lugar de actividad direccional en la comarca de Pinos Puente, fundamentada en la tradicional vinculación metropolitana del mismo con Granada, e impulsada por la dotación reciente, construida en parte y proyectada, de nuevas infraestructuras de comunicación con la metrópolis y sus elementos económicos.

Se aplican a la modificación del Plan Parcial los siguientes objetivos operativos y principios de ordenación relativos a las actividades económicas:

- a) Los nuevos espacios industriales deben corresponder al concepto de “actividades económicas”, más amplio que la vieja idea de “suelo industrial”. Este cambio corresponde a la demanda actual de las empresas, que buscan contenedores adecuados a los valores actuales de cultura empresarial, tanto de imagen como funcionales. Y ha de tenerse en cuenta también que la demanda de actividades puramente industriales, de transformación, es aquí baja, debiendo pues ampliarse las nuevas ofertas de espacio productivo a gamas de otras actividades económicas. De este modo la organización y la imagen del parque se deberán asemejar a las del segmento de oficinas, cuidando además su concepción viaria tanto desde el punto de vista paisajístico como desde la preocupación por la operatividad de las empresas.
- b) El espacio productivo debe concebirse ahora con tipos y formas de edificación diversificados, más próximos a las tipologías de oficinas que de naves industriales, con capacidad para albergar mezcla de usos.
- c) Una parte importante de las actividades mantendrá sus modos de organización y de expresión en el espacio semejantes a los del suelo industrial tradicional: las manufactureras, el almacenamiento, depósito, distribución mayorista, reparación, auxiliares del transporte, etc. Estas actividades mantendrán sus demandas de espacio e instalaciones básicamente semejantes a las actuales, tanto en tamaño como en organización e imagen.
- d) Los problemas de inadecuación habituales en los polígonos industriales al uso se deben normalmente a las condiciones de la parcela y de la edificación dentro de ella. Cuando la concepción de los polígonos se ha hecho desde el punto de vista del rendimiento inmobiliario, se ha descuidado la organización de las parcelas como factor de producción (valor instrumental en la organización de los procesos productivos). Los suelos no edificados, tanto en las parcelas como en el resto de



un parque empresarial, tienen determinadas funciones que satisfacer, de modo que si se desborda su capacidad se producen des-economías en cada empresa o en el conjunto urbano, que lastran negativamente tanto la operatividad como la imagen del conjunto y de cada empresa asentada. Con la edificabilidad bruta asignada por las NN.SS., es posible mantener la actividad industrial con edificabilidades netas de parcela del orden, como máximo, de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que permiten controlar eficientemente la ocupación y asegurar en el suelo libre de ocupación la operatividad y la imagen de calidad ambiental deseadas.

## **12.2. DE LA INFORMACION URBANISTICA**

Puesto que en el planeamiento vigente se espera el desarrollo de una segunda fase del Parque Industrial, el acceso principal de la urbanización no se planteará muy a largo plazo únicamente desde el enlace con la N432, sino que, una vez desarrollada la citada segunda fase, se conectará con el Camino de Fitena a través del que se acceda a la futura autovía A43, actualmente en fase de construcción. De ésta manera se abrirá una nueva vía de acceso entre los sectores industriales del Municipio y el resto del Area Metropolitana de Granada a través del desarrollo de la segunda fase del parque Industrial de El Turán.

No obstante, en el momento de puesta en servicio del Parque se contará como una única entrada de acceso a través de la Ctra. N432.

## **12.3. CRITERIOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN**

Los criterios de ordenación también derivarán de la racionalidad y condicionamientos comerciales exigibles al proceso de cara a la promoción privada de los terrenos permitiendo una división racional con acceso directo a los viales públicos.

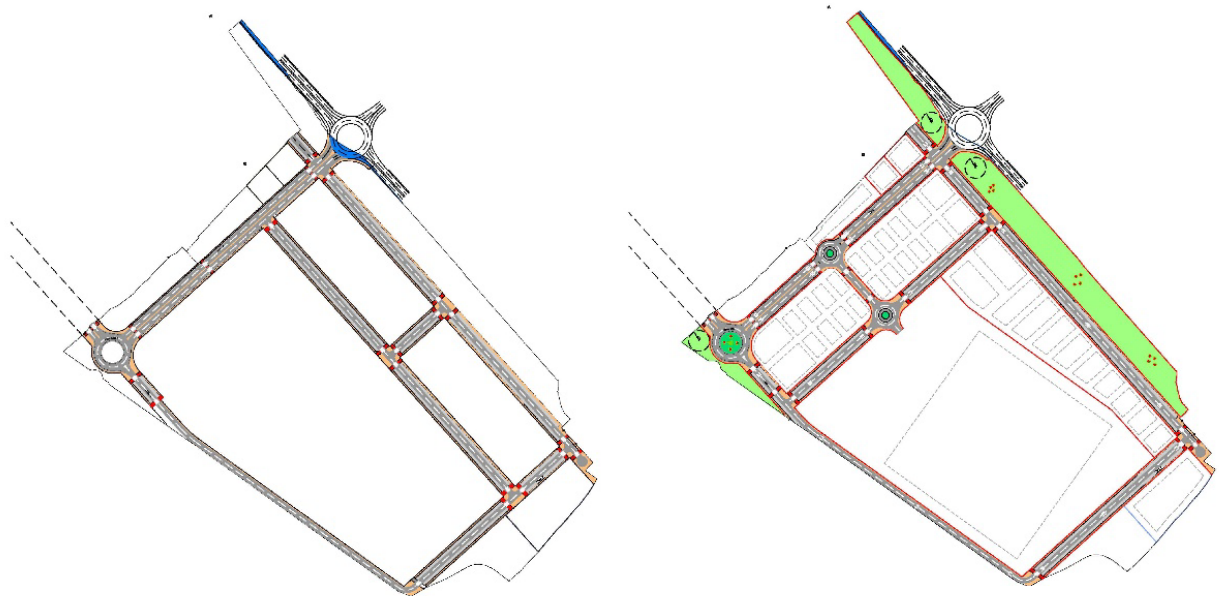
## **13.JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

---

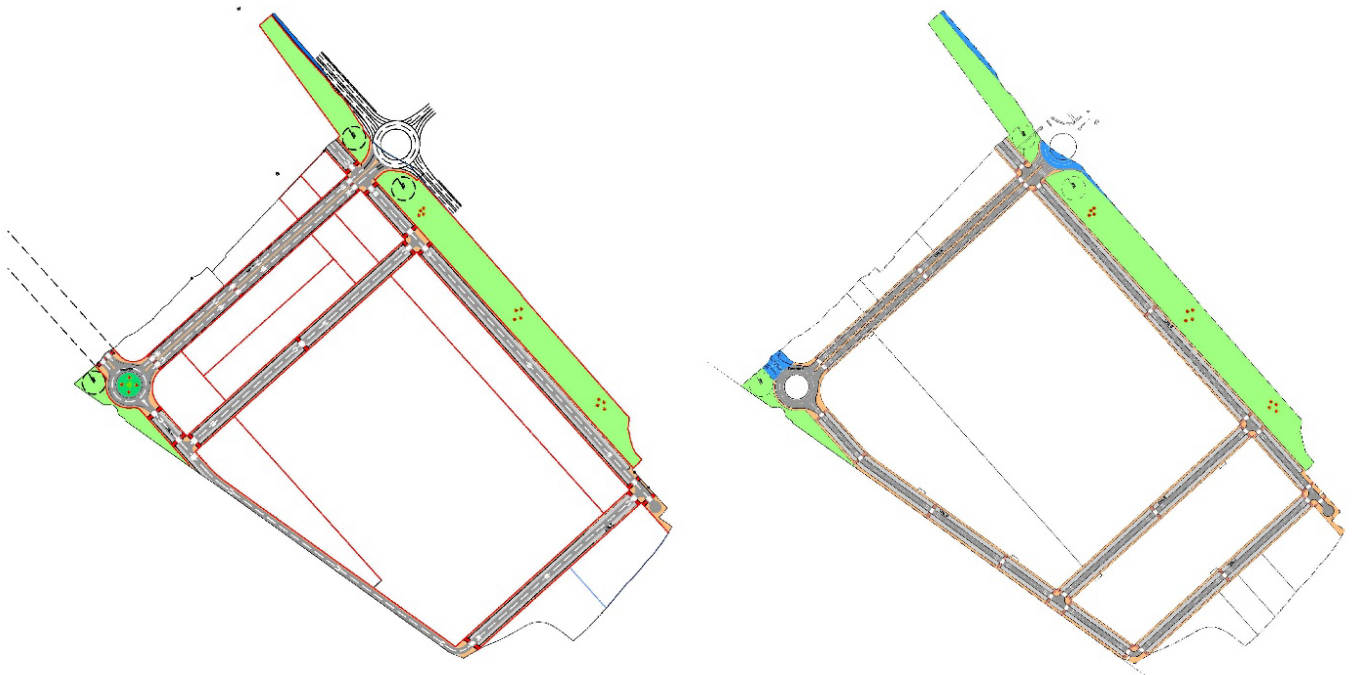
### **13.1. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS**

El ámbito de suelo que cubre la presente Modificación del Plan Parcial presenta en su configuración una serie de condicionantes físicos y de proyecto que hacen que la posibilidad de plantear posibles alternativas sea considerablemente alta.

Al tratarse de un ámbito de suelo limítrofe con distintas infraestructuras y vías de comunicación, además de la propia forma física de la zona de actuación y al estar rodeado en parte de su perímetro por suelo urbano, la estructura general de su ordenación queda ciertamente abierta. Así pues, se han ensayado distintas opciones combinando el tamaño de las manzanas con la orientación de los viales, en cualquier caso, perpendiculares entre sí y sin alterar significativamente la configuración urbana aprobada en el plan parcial vigente. En las siguientes imágenes se dan algunas opciones.



En éstas dos opciones se intenta adaptar la ortogonalidad de sus viales al paralelismo de carretera o de la vía del ferrocarril.



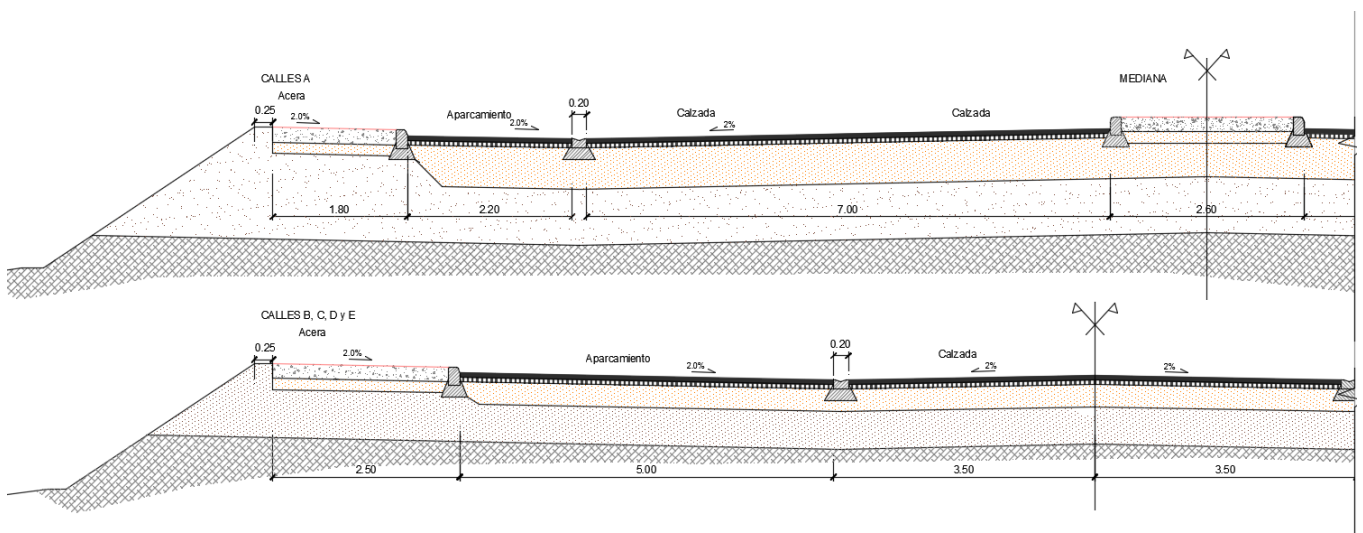
Los elementos principales de la ordenación, como son el trazado viario general y la ubicación de los principales espacios libres y equipamientos, han de dar continuidad a las diferentes manzanas resultantes donde se desarrolla el aprovechamiento del sector, quedando las posibilidades de ordenación limitadas a una estructura viaria de tipo rectangular, buscando siempre el mínimo coste con la mínima afección a la estructura de la propiedad.

Así pues, se trabaja intentando que se configure una estructura viaria lo más económica posible y que transmita una total y lógica coherencia con el entorno.

Es por ello por lo que se resuelve la mejor opción como similar o más parecida a la cuarta opción arriba indicada.

### 13.2. ESTRUCTURA VIARIA

De forma general, se puede decir, que todos los viales cuentan con un ancho mínimo de 22 m distribuidos de la siguiente manera y configurando la siguiente sección tipo:



Tan solo se cambia de anchura el vial A de acceso al polígono que queda definido con 25 m de anchura, con objeto de poder dotarse de cuatro carriles de circulación, dos por cada sentido y una media de 3 m de anchura.



Es por ello por lo que el único acceso al polígono a corto plazo se materializó mediante una glorieta de grandes dimensiones, 36 m de diámetro interior y 56 m exterior, suficiente para distribuir todo el tráfico, tanto de paso, como el inducido y ubicada sobre la intersección de acceso al polígono Industrial La Molaina. De ésta manera, ambos polígonos industriales compartirían acceso.

De cara a la accesibilidad de futuras ampliaciones del polígono y de éste con futuros accesos a la A43, actualmente en fase de construcción, se ha previsto una segunda glorieta en el extremo Sur de la calle principal de acceso.

Dicha calle de acceso es la que conecta el Parque Industrial con la Glorieta de acceso sobre la N432. Con objeto de evitar interferencias con el tráfico de la carretera y embotellamientos innecesarios, a dicho vial, se le ha dado mayor anchura y se le ha dotado de una mediana central que evite los giros a izquierda en las inmediaciones de ambas glorietas utilizando éstas como elementos de cambio de sentido.

En la documentación gráfica adjunta se puede observar el resultado de la ordenación modificada.

Los servicios que abastecerán a la zona así como los factores fundamentales a tener en cuenta para su correcto funcionamiento se han recogido ampliamente en el documentación gráfica adjunta complementada con el correspondiente al estudio previo de infraestructuras donde se desarrollan todos los servicios de manera detallada.

### **13.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 17 DE LA LOUA.**

En cuanto a las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres se ha respetado las determinaciones establecidas en las NN.SS. de Pinos Puente, del Plan Parcial Vigente y, por encima de estos, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre, donde en su artículo 17 se determina las reservas de suelo mínimas para dotaciones públicas.

Así pues, dado que el uso global es el industrial las previsiones de dotaciones que la ordenación reserva son las siguientes:



- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Servicios Técnicos - EDAR
- Aparcamientos.

**1.- Sistema Local de Espacios libres de dominio y uso público:**

**No se modifican respecto al Plan Parcial Original.**

Un mínimo del 10% del área total urbanizada y ordenada, coincidente con el Reglamento de Planeamiento y Planeamiento Municipal.

Sup. Total ordenada:	278.645,27 m <sup>2</sup>
10 % Sup. Total ordenada:	27.864,53 m <sup>2</sup>
Sup. Total Espacios Libres	27.864,53 m <sup>2</sup> (10,00 %)

Dicha superficie se ha dispuesto principalmente a lo largo de la zona de afección de la carretera N432, disponiéndose una anchura total variable de aproximadamente 39 m anchura media con un total de 25.209,88 m<sup>2</sup>. Otra cantidad se ha dispuesto de tal manera que sirva como barrera de protección entre la segunda glorieta de acceso a futuras ampliaciones del polígono y la vía del ferrocarril quedando una superficie total de 2.654,65 m<sup>2</sup>.

**2.- Equipamientos dotacionales:**

**No se modifican respecto al Plan Parcial Original.**

En un mínimo del 4% de la superficie ordenada, coincidente con Reglamento de Planeamiento y Planeamiento Municipal.

Sup. Total ordenada:	278.645,27 m <sup>2</sup>
4 % Sup. Total ordenada:	11.145,81 m <sup>2</sup>



Según se establece en los artículos 6 y 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento, *"La reserva para servicios de interés público y social... se diferenciará en función de los conceptos..."* según la siguiente proporción:

- 2.00 % Parque deportivo	5.572,91 m <sup>2</sup>
- 1.00 % Equipamiento social	2.786,45 m <sup>2</sup>
- 1.00 % Equipamiento comercial	2.786,45 m <sup>2</sup>

Su ubicación responde a las demandas expuestas por el Excmo. Ayuntamiento de Pinos Puente en distintas reuniones a través de sus representados.

Así pues, se ha desglosado en dos parcelas, una limítrofe con el Término Municipal de Atarfe de 5.117,97 m<sup>2</sup> y otra ubicada al Suroeste del ámbito de actuación de 6.027,84 m<sup>2</sup> junto a la segunda glorieta con objeto de ser añadida a las futuras cesiones obligatorias. Así pues, en aquella se han desglosado **2.786,45 m<sup>2</sup>** para equipamiento social y en ésta otros **2.786,45 m<sup>2</sup>** para equipamiento comercial ubicados junto a la glorieta. El resto, **5.572,91 m<sup>2</sup>** se destinarán a equipamiento deportivo dividido en dos parcelas.

### **3.- Servicios Técnicos - EDAR.**

Se reserva una parcela situada en una parcela de la manzana M1 de **800.00 m<sup>2</sup>**, donde se ubicarán un sistema de depuración para el sector completo.

### **4.- Reserva de aparcamientos.**

La dotación de aparcamientos se realiza cumpliendo lo establecido en el la Ley 7/2002 – L.O.U.A. de la Junta de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento. De ésta forma, se ha previsto al menos de 1.525 plazas de aparcamiento público, muy superior a las 906 plazas exigidas, equivalentes a 0.5 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción, que resultan de los 181.096,37 m<sup>2</sup>/t. Además se establecerán otras 906 plazas de aparcamiento más ubicadas en el interior de las parcelas.



Aquellas se apoyan en bandas anexas a las calzadas, de las cuales unas se disponen en línea, con dimensiones de 2.20 x 5,00 metros y otras en batería con dimensiones de 2.20 x 5.00 metros.

De la totalidad de las plazas dispuestas en el exterior anejas al viario, al menos 39 plazas estarán destinadas a usuarios minusválidos con dimensiones de 2'95 x 5,00 metros. (2% previsto en el R.P.) situadas principalmente junto a las parcelas destinadas al equipamiento y usos terciarios y comerciales.

La distribución de dichas plazas de aparcamiento se desglosa en el siguiente listado:

	UD	ADAPTADAS
Aparcamientos en Línea Calle A:	128	4
Aparcamientos en Batería:		
- Calle B,	263	7
- Calle C,	242	6
- Calle D,	402	10
- Calle E,	451	12
<b>TOTAL</b>	<b>1.486</b>	<b>39</b>

#### **13.4. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 72/1992**

Según el Art. 52.1 del Reglamento de Planeamiento, "La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa".

De este modo atendiendo al "DECRETO 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía." de la Junta de Andalucía. Esta ordenanza en su apartado 2.a determina que será de aplicación a "La redacción de los instrumentos de planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización.".

El Proyecto de Urbanización desarrollarán una única primera fase del Sector SUBS-P4, sin perjuicio de que pueda ser desglosado por polígonos de Actuación. Estos deberán de



cumplir las determinaciones recogidas en las normativas anteriores. En el anejo nº1 adjunto se expone la ficha I correspondiente a Infraestructuras y urbanismo.

### 13.5. DISTRIBUCIÓN DE USOS Y DOTACIONES PÚBLICAS

Así pues, de la aplicación de los criterios elegidos para la ordenación de la estructura viaria y tras descontar las dotaciones públicas de cesión obligatoria se obtiene un 58,01% de suelo destinado a la implantación de usos lucrativos. El resto comprende los usos públicos de las dotaciones públicas, desglosadas tal como se indica en la siguiente distribución de usos:

RESERVA DE DOTACIONES			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
<b>EQUIPAMIENTOS</b>			
1 - EQ-04 (Comercial)	2.786,45	1,00	2.786,45
5 - EQ-01 (Social)	2.786,45	1,50	4.179,68
5 - EQ-02 (Deportivo)	2.331,52	1,37	3.194,18
5 - EQ-03 (Deportivo)	3.241,39	1,37	4.440,70
TOTAL	11.145,81	1,37	14.601,01
<b>ESPACIOS LIBRES</b>			
EL-01	5.912,82	0,01	59,13
EL-02	19.297,06	0,01	192,97
EL-03	2.654,65	0,01	26,55
TOTAL	27.864,53	0,01	278,65
<b>INFRAESTRUCTURA</b>			
Viario y aparcamientos	51.797,59	1525 aparcamientos (39 de minusválidos, 1 de cada 40)	
Viario Reserva R01	586,57	-	-
Viario Reserva R02	959,86	-	-
Viario Reserva R03	723,77	-	-
Sistemas técnicos (EDAR)	800,00	0,02	16,00
Sistemas técnicos (CT)	180,00	1,00	180,00
TOTAL	55.047,79		196,00
TOTAL CESIONES	94.058,13		15.075,66



## **14. USOS PORMENORIZADO DEL SUELO. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

Se proponen, en concordancia con las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Pinos Puente y sus ordenanzas las siguientes tipologías edificatorias destinadas a las distintas demandas que se puedan dar en la zona.

- 1.- Uso Industrial Gran Capacidad: Parcela destinada a uso industrial para producción, almacenamiento y distribución vinculado a la propia producción cuyas características no se ajustan exactamente a la Ordenanza de Edificación Industrial incluida en el documento de modificación de Normas Subsidiarias, debiendo crear una específica que cubra las necesidades de las empresas interesadas en este tipo de instalación. Para ello se limitará la edificabilidad a  $0.95 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , la ocupación al 60% y la altura de PB+3 con una altura máxima de 13 m.
- 2.- Uso Industrial Extensivo: Parcelas destinadas a uso industrial cuyas características se ajustan a la Ordenanza de Edificación Industrial incluida en el documento de modificación de Normas Subsidiarias y el Plan Parcial vigente. Tan sólo se ha adaptado la edificabilidad al aprovechamiento global asignado por las NN.SS. estableciéndose en  $1.0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- 3.- Uso Comercial y servicios: Parcelas destinadas a la implantación de usos comerciales y de servicios complementarios al industrial principal, cuya característica se ajustan a la Ordenanza Comercial del Plan Parcial vigente salvo en lo que a edificabilidad se refiere que se ha adaptado igualmente al aprovechamiento global con  $1.10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Las Normas Subsidiarias de Pinos Puente establecen una relación máxima entre uso característico global y usos compatibles o complementarios pormenorizados para suelo urbano residencial del 60-40%. Ni las normas Subsidiarias, ni el documento final de modificación de Normas aprobado por CPOTU del 17 de noviembre de 2006, establecen límite alguno en la aplicación de dicha relación.

Sin embargo, se adopta aquí para suelo industrial urbanizable la relación determinada por las NN.SS. para el suelo urbano, resultando que se dedicará a suelo industrial de carácter



extensivo y para el uso Industria de Gran Capacidad, al menos el **79,68%** de la superficie neta resultante. Es decir, **147.071,45 m<sup>2</sup>** de los **184.587,14 m<sup>2</sup>** de superficie neta resultante equivalente al **77,23 %** del aprovechamiento del sector.

## **15. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO**

### **15.1. CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN**

Los coeficientes de uso y tipología tienen por finalidad, según la legislación vigente, ponderar la valoración relativa de las determinaciones adoptadas por el Plan sobre la calificación del suelo, para cada área de reparto. Se trata por tanto, de igualar dentro de cada área el valor de repercusión, con independencia de los usos y tipologías que el Plan permita o determine en cada una de ellas. A continuación se indican los criterios empleados.

#### ***Planteamiento metodológico.***

Se aborda la fijación de dichos coeficientes con la finalidad de equiparar los valores de repercusión de cada una de las ordenanzas. Para ello se ha utilizado la consideración relativa entre los diversos valores residuales de los suelos, según la calificación fijada por el Plan, estableciéndose la unidad en la repercusión posible.

#### ***Asignación de los coeficientes de uso y tipología.***

Al no definirse en el presente plan de ordenación más de una bolsa de terreno o área urbanizable de uso industrial con un único polígono de actuación, no se producirán situaciones de desigualdad al relacionarse unos suelos con otros. No ocurre lo mismo cuando se han de realizar dichas relaciones una vez que se ha procedido a la ordenación pormenorizada del sector en función de su calificación.

Así pues, corresponde, según el punto 5 del art. 61 de la LOUA, al instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, fijar y concretar la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación, así como las que reflejen las diferencias de situación dentro del espacio ordenado.



En este sentido, y a falta de criterios específicos dados por el Planeamiento General se establecen tres coeficientes, de localización, tipológico, y de uso que determinan el coeficiente medio de homogeneización dentro del Suelo Urbanizable Industrial SUBS-P4 que se desarrolla.

## 15.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

### *Coeficiente tipológico*

El coeficiente de homogeneización tipológico determina un valor de ponderación a través del que poder comparar aprovechamientos procedentes de configuraciones de parcelación y volumétrica diferentes.

Este Plan Parcial establece la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contiene.

El presente Plan Parcial define tres usos para el total de aprovechamientos lucrativos: Industrial-Logístico, Industrial y terciario, diferenciados por su tipología edificatoria y por su índice de edificabilidad.

El uso comercial, en la modalidad tipológica de intensidad y extensión asumidas por este Plan Parcial, es la expresión de una estrategia de desarrollo económico para el municipio que aún no está funcionando en el mercado local. En principio puede suponerse a este uso un rendimiento económico mayor que el del uso industrial y para el uso de gran capacidad, pero la inexistencia de mercado previo para tal modalidad supone un riesgo mayor que el de la experimentada actividad industrial e industrial de gran capacidad.

En la imposibilidad de cuantificar valores en un mercado sin precedentes, hemos de adoptar la equivalencia de valor entre los usos productivos, en cuanto que las mejores expectativas de rendimiento del uso terciario están atemperadas por su mayor incertidumbre en la comercialización inmobiliaria respecto a los otros dos usos industriales establecidos en éste plan parcial.

Queda pues establecido el Coeficiente de homogeneización Tipológico entre los distintos usos con el valor de **1.00**.



### ***Coefficiente de Actividad o uso pormenorizado***

Tal como se ha definido, en la normativa del Plan de Sectorización, los usos pormenorizados y según sus compatibilidades dentro del suelo industrial sectorizado se puede afirmar que los usos pormenorizados pueden clasificarse en función de sus ordenanzas particulares de cada zona. Así, mientras una actividad acorde con los condicionantes establecidos para el uso pormenorizado Industrial Extensivo no es compatible dentro del uso pormenorizado comercial, las condiciones del uso Comercial son compatibles con el industrial.

En cualquier caso, dada la imposibilidad material de determinar a priori la demanda final de las parcelas destinadas a cada uso, y puesto que el uso comercial es compatible, en algunas de sus categorías, con otras categorías propias del industrial, es de esperar que las diferencias no sean apreciables dentro del mercado inmobiliario de naves. Así pues, estableceremos como coeficiente de homogeneización por actividad **1.00** para los distintos usos pormenorizados.

### ***Coefficiente de localización***

Es evidente que al tratarse de una ordenación industrial de un área muy extensa inmersa en el interior del área metropolitana de Granada y fuertemente vinculada a los usos y actividades de su entorno, no todas las parcelas del sector se valoran en el mercado de igual manera, si bien, debido a la magnitud de la parcela para uso logístico industrial, muy presente en la ordenación, no se ha creído conveniente la adopción de parámetros que permitan tener en cuenta la ubicación de las parcelas dentro del sector.

### ***Coefficiente de homogeneización medio***

En este coeficiente se integran todos los conceptos anteriores mediante la aplicación de un único valor. Éste se obtiene como resultado de multiplicar entre sí los distintos coeficientes de localización, uso y tipología que se resume en la siguiente tabla.

<b>USO</b>	<b>TECHO - m2t</b>	<b>COEF.</b>	<b>APROV. M2 uso</b>
Industrial-Gran capacidad	134.574,74	<b>1,00</b>	134.574,74
Industrial	5.413,83	<b>1,00</b>	5.413,83
Comercial- Terciario	41.267,26	<b>1,00</b>	41.267,26
<b>TOTAL APROV.</b>	<b>181.255,83</b>		<b>181.255,83</b>

**15.3. RESULTADOS DEL CÁLCULO**

Siendo el uso característico de todo el área de reparto el mismo corresponde, según el punto 5 del art. 61 de la LOUA, al instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, fijar y concretar la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación así como las que reflejen las diferencias de situación dentro del espacio ordenado.

De esta manera, se obtiene el aprovechamiento medio del Sector dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento.

Resulta pues un aprovechamiento medio de **0.6495 uas/m<sup>2</sup>**, sensiblemente por encima de lo establecido en el Plan Parcial vigente, que era de 0.5006 uas/m<sup>2</sup>, ya que es necesario alcanzar las asignaciones establecidas por las Normas subsidiarias al no poderse, en ningún caso, disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado en estas según artículo 61.5 de la LOUA. Objetivo que sólo se consigue aumentando la edificabilidad a los distintos usos del suelo.

<b>Sector único</b>	<b>SUBS.-P04</b>	Zona:	<b>Sector SUBS-P04 "El Turán"</b>
Superficie Bruta	<b>278.645,27</b>	m <sup>2</sup>	<b>Objetivos:</b>
Aprov. total	0,6495	m <sup>2</sup> .t/m <sup>2</sup> s	Ordenación pormenorizada y equidistribución de cargas y beneficios
Edificabilidad bruta del sector	0,6500	m <sup>2</sup> .t/m <sup>2</sup> s	

**CONDICIONES URBANISTICAS**

Usos Pormenorizados	m <sup>2</sup> Suelo	Edificabili- dad	m <sup>2</sup> t Edificables	Coef med. Homog.	Apr Uas	Apr.objetivo Uas
INDUSTRIAL-G.CAPARCIDAD	141.657,62	0,95	134.574,74	1,00	134.574,74	134.574,74
INDUSTRIAL,	5.413,83	0,95	5.143,14	1,00	5.143,14	5.413,83
COMERCIAL, TERCARIO	37.515,69	1,10	41.267,26	1,00	41.267,26	41.267,26
Total	184.587,14	0,98	180.985,14	1,00	180.985,14	180.985,14

Como se puede observar se ha incrementado en 41.492,84 m<sup>2</sup>t (29,75%) el aprovechamiento objetivo respecto del plan parcial aprobado definitivamente en el BOP el 30 de abril de 2010 y vigente.



De esta manera se consigue incrementar el valor del 10% de aprovechamiento de cesión al ayuntamiento acercándose al global otorgado por el planeamiento general. La diferencia restante con el aprovechamiento objetivo otorgado por las NN.SS viene determinado por la disminución de la superficie realmente ocupada.

## 16. APROVECHAMIENTO OBJETIVO DE CESIÓN OBLIGATORIA

El aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento de forma gratuita se establece de conformidad con la LOUA en el 10 % del aprovechamiento objetivo total resultante del sector. Esto es:

$$180.985,14 \text{ uas} \times 0,10 = 18.098,51 \text{ uas}$$

De esta manera el aprovechamiento medio del sector objetivo susceptible de apropiación por los propietarios del sector se reduce a  $(180.985,14 \text{ uas} - 18.098,51 \text{ uas}) / 278.645,27 \text{ m}^2 \text{ s} = 0,5846 \text{ uas} / \text{m}^2 \text{ s}$ . Resultando un aprovechamiento lucrativo privativo de  $0,5846 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

## 17. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR

De la aplicación del aprovechamiento medio y ordenada pormenorizadamente según los distintos usos y tipologías establecidos, aplicando los coeficientes de homogeneización justificados anteriormente, se desprende el siguiente reparto de volumen edificatorio por manzanas del sector.

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS			
USO INDUSTRIAL			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
5 - Industrial	5.413,83	0,95	5.143,14
TOTAL	5.413,83	0,95	5.143,14
USO INDUSTRIAL GRAN CAPACIDAD			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
2 - Gran capacidad	108.000,00	0,95	102.600,00
6- Gran capacidad	33.657,62	0,95	31.974,74
TOTAL	141.657,62	0,95	134.574,74



USO COMERCIAL			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
1 - Comercial	8.904,06	1,10	9.794,47
3 - Comercial	0,00	1,10	0,00
4 - Comercial	28.611,63	1,10	31.472,79
<b>TOTAL</b>	<b>37.515,69</b>	<b>1,10</b>	<b>41.267,26</b>
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>	<b>184.587,14</b>	<b>0,98</b>	<b>180.985,14</b>
RESERVA DE DOTACIONES			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
EQUIPAMIENTOS			
1 - EQ-04 (Comercial)	2.786,45	1,00	2.786,45
5 - EQ-01 (Social)	2.786,45	1,50	4.179,68
5 - EQ-02 (Deportivo)	2.331,52	1,37	3.194,18
5 - EQ-03 (Deportivo)	3.241,39	1,37	4.440,70
<b>TOTAL</b>	<b>11.145,81</b>	<b>1,37</b>	<b>14.601,01</b>
ESPACIOS LIBRES			
EL-01	5.912,82	0,01	59,13
EL-02	19.297,06	0,01	192,97
EL-03	2.654,65	0,01	26,55
<b>TOTAL</b>	<b>27.864,53</b>	<b>0,01</b>	<b>278,65</b>
INFRAESTRUCTURA			
Viaro y aparcamientos	51.797,59	1525 aparcamientos (39 de minusválidos, 1 de cada 40)	
Viaro Reserva R01	586,57	-	-
Viaro Reserva R02	959,86	-	-
Viaro Reserva R03	723,77	-	-
Sistemas técnicos (EDAR)	800,00	0,02	16,00
Sistemas técnicos (CT)	180,00	1,00	180,00
<b>TOTAL</b>	<b>55.047,79</b>		<b>196,00</b>
<b>TOTAL CESIONES</b>	<b>94.058,13</b>		<b>15.075,66</b>
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>278.645,27</b>		<b>196.060,79</b>



Los valores más significativos se resumen a continuación:

TOTAL SUPERFICIE NETA:	184.587,14 m <sup>2</sup>	66,24 %
TOTAL CESIONES DOTACIONALES OBLIGATORIAS:	94.058,13 m <sup>2</sup>	33,76 %
TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:	180.985,14 uas	
TOTAL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	162.886,62 uas	

En la documentación gráfica adjunta se puede observar la distribución de usos y tipologías para las distintas manzanas del sector.

## **18. JUSTIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE URBANIZACIÓN**

---

Las normas de urbanización en el municipio de Pinos Puente quedan reguladas por el artículo 3.11.5 de las normas subsidiarias de Pinos Puente vigentes aprobadas el 27 de mayo de 1993.

En ella se establecen una serie de dotaciones mínimas para los suministros urbanos que se demuestran obsoletas hoy en día y que entran en contradicción con normas técnicas de rango superior y de obligado cumplimiento como son el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir de 17 de mayo de 2013, Reglamento Electrotécnico de marzo de agosto de 2002, Normas técnicas Mancomunidad de Municipios de Aguas Vega Sierra Elvira, etc...

El resto de medidas incluidas se cumplen y será el proyecto de urbanización el que deberá justificar adecuadamente su configuración y dimensiones en base a la normativa técnica vigente.

## **19. SISTEMA DE ACTUACION Y MODO DE EJECUCION**

---

La gestión del reparto de cargas y beneficios resultantes de la gestión del Sector Industrial SUBS-P04 "Parque industrial El Turan, 1ª Fase" se realiza por **cooperación**.

Todo lo referido a este sistema de actuación vendrá reflejado en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que deberá cumplir con lo establecido en la Sección tercera, del



Capítulo III del Título IV de la Ley 7/2002. L.O.U.A. de la Junta de Andalucía, desde los artículos 123 a 128, además de los correspondientes de esta Ley que afecten a este sistema de actuación.

## **20. EQUIPO REDACTOR**

---

El presente proyecto ha sido elaborado por el siguiente personal perteneciente a la empresa ASITEC S.L.

### Autores del proyecto

D.PEDRO MARTÍN FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

### Resto del equipo:

D.JUAN MARTÍN FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

D<sup>a</sup> SANTIAGO MARTÍN FERNÁNDEZ

Ingeniero Técnico en topografía

D<sup>a</sup> ANA HEREDIA MONTERUBIO

Ingeniero Técnico en topografía

D. RICARDO MORENO LLORCA

Licenciado en Ciencias Ambientales

D<sup>ña</sup>. CRISTINA CONTRERAS RUIZ

Arquitecto

D. ANTONIO ALVAREZ SANCHEZ

Arquitecto

En Granada, 11 de noviembre de 2019

El Ingeniero de Caminos autor del proyecto  
Pedro Martín Fernández  
Col. N° 13.818

0	MEMORIA
1	FICHA ACCESIBILIDAD
2	ESTUDIO ECONOMICO. PLAN ETAPAS
3	ORDENANZAS REGULADORAS
4	ESTRUCTURA PARCELARIA
5	ESTUDIO PREVIO INFRAESTRUCTURAS
6	INFORMES SECTORIALES
7	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



# ANEJO N° 1: FICHA DE ACCESIBILIDAD

**JUNTA DE ANDALUCÍA**

**CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL**  
Dirección General de Personas con Discapacidad

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

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

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

## DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\*



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



## DATOS GENERALES

### DOCUMENTACIÓN

Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUBS P4-Parque Industrial "El Turan", 1ª Fase

### ACTUACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO - PLAN PARCIAL

### ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

INDUSTRIAL, INDUSTRIAL-LOGISTICO, COMERCIAL, AREAS LIBRES Y JARDINES, EQUIPAMIENTOS, RESIDENCIAL

### DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	1525 UNIDADES -39 ADAPTADOS



Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

**LOCALIZACIÓN**

PARQUE INDUSTRIAL "EL TURAN", SECTOR SUBS-P4 DE PINOS PUENTE (GRANADA)

**TITULARIDAD**

VARIOS PROPIETARIOS

**PERSONA/S PROMOTORA/S**

AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE

**PROYECTISTA/S**

D. PEDRO MARTIN FERNANDEZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN**

- Ficha I. Infraestructuras y urbanismo.
- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones.
- Ficha III. Edificaciones de viviendas.
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida.
- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.
- Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial.
- Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario.
- Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales.
- Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales.
- Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración.
- Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo.
- Tabla 8. Centros de enseñanza.
- Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes.
- Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos.
- Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso.
- Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas.
- Tabla 13. Garajes y aparcamientos.



**OBSERVACIONES**

--

**FECHA Y FIRMA**

En GRANADA, a 25 de JULIO de 2017
Fdo.:

El Ingeniero de Caminos autor del proyecto  
Pedro Martín Fernández  
Col. N° 13.818



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p><b>Descripción de los materiales utilizados</b></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: BALDOSA HIDRAULICA Color: GRIS- Resbaladidad: R3</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: BALDOSA HIDRAULICA Color: GRIS- Resbaladidad: R3</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: BALDOSA HIDRAULICA Color: GRIS- Resbaladidad: R3</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: BALDOSA HIDRAULICA Color: GRIS-</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

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



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TECNICA
<b>CONDICIONES GENERALES.</b> (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	CUMPLE	CUMPLE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--	CUMPLE	CUMPLE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE	CUMPLE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m	CUMPLE	CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	--	CUMPLE	CUMPLE
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	--	CUMPLE	CUMPLE
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--	CUMPLE	CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	CUMPLE	CUMPLE
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	CUMPLE	CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE	CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	CUMPLE	CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado	CUMPLE	CUMPLE
Rebaje con la calzada.		0,00 cm	0,00 cm	CUMPLE	CUMPLE
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	CUMPLE	CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %	CUMPLE	CUMPLE
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	CUMPLE	CUMPLE
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	CUMPLE	CUMPLE
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8% Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--	CUMPLE	CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	CUMPLE
<b>ISLETAS</b> (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	CUMPLE	CUMPLE
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	CUMPLE	CUMPLE
Espacio libre		--	--	CUMPLE	CUMPLE
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	CUMPLE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	CUMPLE
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	CUMPLE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	CUMPLE



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



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



<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO</b>
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>OBRAS E INSTALACIONES</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
	Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	CUMPLE	CUMPLE
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	--	CUMPLE	CUMPLE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	--	CUMPLE	CUMPLE
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)</b>					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	CUMPLE	CUMPLE
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m	CUMPLE	CUMPLE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m	CUMPLE	CUMPLE

Ficha I- 5 -



Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	CUMPLE	CUMPLE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	CUMPLE	CUMPLE
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	CUMPLE	CUMPLE
Rejillas	Resalte máximo		–	Enrasadas	CUMPLE	CUMPLE
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	–	CUMPLE	CUMPLE
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	–	CUMPLE	CUMPLE
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	–	CUMPLE	CUMPLE
<b>SECTORES DE JUEGOS</b>						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	–		
	Altura		≤ 0,85 m	–		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	–		
		Ancho	≥ 0,80 m	–		
		Fondo	≥ 0,50 m	–		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	–			

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

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

Ficha I- 6 -



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

Ficha I- 7 -



0	MEMORIA
1	FICHA ACCESIBILIDAD
2	ESTUDIO ECONOMICO. PLAN ETAPAS
3	ORDENANZAS REGULADORAS
4	ESTRUCTURA PARCELARIA
5	ESTUDIO PREVIO INFRAESTRUCTURAS
6	INFORMES SECTORIALES
7	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



## ANEJO N° 2: ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO. PLAN DE ETAPAS

### **21.OBJETO DEL ESTUDIO**

---

Cumpliendo las prescripciones del artículo 63 del Reglamento de Planeamiento, el desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación se realizan mediante un Estudio Económico-Financiero.

Tiene por objeto realizar una valoración de la totalidad de las obras de urbanización e implantación de los servicios para el acondicionamiento urbano del sector, a la vez que determinar las posibles fases de desarrollo o Plan de Etapas de implantación de las obras de urbanización. Esta valoración se realiza en base a unas hipótesis realistas apoyadas en un estado de mediciones calculadas sobre las soluciones que se han previsto para la urbanización de los terrenos que conforman el sector.

### **22.COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS**

---

Tal y como se señala en el artículo 48 a 54 de la LOUA la totalidad de los costes de urbanización correrán a cargo de los propietarios originales del sector, entregando la parte correspondiente ya urbanizada a la administración.

En lo que se refiere a las obras, estas se ceñirán a las que se han señalado en el Plan de Etapas, y que serán totalmente definidas y concretadas en el "Proyecto de Urbanización" que desarrollará dichas etapas. En nuestro caso en una sola etapa.

En cuanto a la financiación de las mismas, correrá por cuenta del Agente Urbanizador y de los particulares, cada uno en su proporción correspondiente, para lo cual éstos



manifestarán en ese sentido debiendo contar, en caso afirmativo, con recursos suficientes para abordar tal inversión.

### 23.EVALUACIÓN DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN

La totalidad de los costes de las distintas unidades de obra se han realizado estimativamente con referencia al nivel actual de precios y a los datos facilitados por el sector de la construcción.

Siendo la actuación del Plan Parcial de Ordenación, una zona de nuevo desarrollo urbano, el coste de la totalidad de las obras de urbanización se evalúa económicamente en los siguientes capítulos:

RESUMEN	EUROS	%
MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES.....	416.555,87	11,32
DEMOLICIÓN EDIFICACIONES.....	24.427,16	0,66
RED ABASTECIMIENTO.....	122.399,86	3,33
RED SANEAMIENTO.....	74.821,85	2,03
RED SANEAMIENTO. E.D.A.R.....	183.236,54	4,98
RED PLUVIALES.....	141.075,35	3,83
EMISARIO.....	288.526,86	7,84
PAVIMENTACIÓN.....	651.810,89	17,72
PAVIMENTACIÓN ZONAS VERDES.....	37.548,57	1,02
TELECOMUNICACIONES.....	29.643,60	0,81
BAJA, MEDIA TENSIÓN Y A.P.....	98.312,60	2,67
EQUIPOS ELÉCTRICOS.....	1.028.314,70	27,95
EQUIPOS ELÉCTRICOS ALUMBRADO.....	73.698,67	2,00
SERVICIOS AFECTADOS.....	85.354,06	2,32
ACCESO A N432.....	104.236,79	2,83
DEPOSITO DE REGULACIÓN ABASTECIMIENTO.....	205.384,69	5,58
CONEXIÓN A DEPÓSITO.....	37.961,79	1,03
SEÑALIZACIONES.....	13.161,24	0,36
RIEGO, JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO.....	29.234,27	0,79
GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.....	7.336,00	0,20
SEGURIDAD Y SALUD.....	25.806,10	0,70
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>3.678.847,46</b>	
13,00% Gastos generales.....	478.250,17	
6,00% Beneficio industrial.....	220.730,85	
<b>SUMA DE G.G. y B.I.</b>	<b>698.981,02</b>	
21,00% I.V.A.....	919.343,98	
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>	<b>5.297.172,46</b>	



A éstos costes será necesario añadir otros costes adicionales, como son los gastos de ingeniería y proyectos, autorizaciones licencias y financieros. Éste último no se tendrá en cuenta ya que dependerá de la política de cobros y pagos que se lleve a cabo durante el proceso de urbanización por parte de la entidad gestora. Así pues, será necesario añadir los de gestión.

En virtud del artículo 123 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía los gastos de gestión del sistema de cooperación no superan el 10% del valor de los gastos previstos para la urbanización. Entendiéndose estos gastos, los correspondientes a la implantación total de las obras de urbanización una vez puesto en funcionamiento y recepcionado definitivamente por parte del Excmo. Ayuntamiento las obras. Esta cantidad ascendería a:

Presupuesto de Ejecución obras urb.		3.678.847,46 Euros
Gastos generales y beneficio obras urb.		698.981,02 Euros
Impuesto valor añadido obras urb.		919.343,98 Euros
Otros gastos de implantación		568.849,42 Euros
<b>TOTAL GASTOS DE IMPLANTACIÓN</b>		<b>5.297.172,46 Euros</b>
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN	(10%)	529.717,25 Euros
	<b>TOTALES Con Iva</b>	<b>5.826.889,71 Euros</b>

Los anteriores costes sumados a los primeros resultan una cantidad de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS Y SETENTA Y UN CÉNTIMO DE EURO.

## 24. PLAN DE ETAPAS

---

En base a la división de polígonos de actuación previsto por el Plan de Ordenación para la gestión e implantación de la 1ª Fase Sector Industrial, se determinan las posibles etapas en las que pudieran subdividirse las obras de urbanización y por tanto, la implantación del polígono industrial.



Dado que no se han contemplado polígonos de actuación algunos dentro de las actuaciones a llevar a cabo, no se han considerado etapas alguna a la hora de realizar las obras de implantación de la urbanización.

## **25. DURACIÓN DE LAS ETAPAS**

---

Dado el grado de implantación de las instalaciones urbanas en la zona y las características técnicas y constructivas de los sistemas generales que es necesario realizar en materia de infraestructuras, se estima, la duración de la única etapa contemplada en el Plan Parcial de 18 meses.

## **26. FINANCIACIÓN**

---

Según se ha indicado con anterioridad, la implantación de las obras de urbanización corre a cargo de los propietarios del suelo, garantizando el Agente Urbanizador la promoción, gestión y ejecución de todas las obras de urbanización corriendo a su cargo todos gastos de financiación y compensación.

La iniciativa en la gestión del Sector corre a cargo del Ayuntamiento de Pinos Puente, al ser el sistema de Cooperación.

Aquellas obras que correspondan a los propietarios quedarán previstos en el correspondiente Proyecto de Urbanización, en el Proyecto de Acceso a la N-432 y proyecto de ejecución Emisario a Río Cubillas.

En particular, en lo referente a las infraestructuras y servicios de Abastecimiento de Agua, Saneamiento, Electricidad y Telecomunicaciones, las distintas compañías suministradoras deberán ejecutar la parte que les corresponda, según se establezca en las distintas legislaciones o normativas.

0	MEMORIA
1	FICHA ACCESIBILIDAD
2	ESTUDIO ECONOMICO. PLAN ETAPAS
3	<b>ORDENANZAS REGULADORAS</b>
4	ESTRUCTURA PARCELARIA
5	ESTUDIO PREVIO INFRAESTRUCTURAS
6	INFORMES SECTORIALES
7	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



## ANEJO N° 3 : ORDENANZAS REGULADORAS

### **27. CAPITULO I. GENERALIDADES**

---

#### **27.1. -ART. 1.1: AMBITO DE APLICACIÓN.**

Se delimita el área de ordenación a los efectos de aplicación de estas ordenanzas, según consta en los planos de proyecto.

Con la modificación del Plan Parcial propuesta, aunque esta área está clasificada como suelo urbano, ya que tiene el Plan Parcial aprobado, con la actuación que se pretende realizar, iniciando el trámite de transformación del suelo, hay que considerarlo como en su estado inicial, es decir, como suelo urbanizable, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que con la aprobación de dicha modificación del Plan Parcial, pasará a ser clasificado como urbano.

#### **27.2. –ART.1.2: AJUSTIFICACIÓN:**

Las presentes ordenanzas se redactan para dar cumplimiento a los artículos 57 y 61 del Reglamento de Planeamiento.

#### **27.3. – ART.1.3: FINALIDAD:**

La finalidad de estas ordenanzas es la de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación complementando las vigentes ajustando sus coeficientes de edificabilidad, y con la creación de una nueva.

#### **27.4. –ART.1.4: ENTRADA EN VIGOR:**

Estas ordenanzas, junto con el resto de documentación de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación, entrarán en vigor una vez aprobado definitivamente y se publique en el B.O.P., y tendrá vigencia desde ese momento.



## **28.CAPITULO II: MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO**

---

Ninguna modificación del Plan Parcial podrá ser realizada sin la tramitación correspondiente, en respeto a la naturaleza jurídica y jerárquica de las figuras de planeamiento. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del planeamiento se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

El desarrollo urbanístico de las manzanas podrá completarse con la redacción de Estudios de Detalle, al objeto de cumplir las finalidades que para tales instrumentos establece la legislación urbanística aplicable.

En este sentido, el art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 65 del Reglamento de Planeamiento establecen la imposibilidad de incrementar el aprovechamiento urbanístico mediante Estudio de Detalle.

### **29.ART.- CALIFICACIÓN DEL SUELO:**

---

Se clasifica de la siguiente manera:

- a) Usos dotacionales serán aquellos terrenos destinados a:
- Sistema de Espacios Libres.
  - Red viaria y aparcamientos.
  - Equipamiento social
  - Equipamiento deportivo
  - Dotacional de Infraestructuras.
- b) Usos productivos y servicios serán aquellos terrenos destinados a:
- Industrial-Gran Capacidad.
  - Industrial.
  - Comercial.



## **30. CAPITULO IV. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.**

---

### **30.1. ART.4.1.- ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL-GRAN CAPACIDAD.**

#### ***Ámbito y Definición***

- La ordenanza **IND-GCAP** es aplicable a las zonas grafiadas con la calificación de "Uso Industrial-gran capacidad" del Plano nº4 de la documentación gráfica adjunta.

#### ***Condiciones de Uso:***

- El uso principal es el industrial- gran capacidad.
- Usos complementarios:
  - o Terciario de oficinas, exposición, salas de conferencia, cafetería, restauración, etc., siempre que estén ligadas al funcionamiento de la actividad principal de industria de gran capacidad de producción.
  - o Vivienda, con las siguientes condiciones: Sólo se permite una vivienda por cada una de las parcela. Cada vivienda tendrá una superficie máxima de 100,00 metros construidos. El acceso a la vivienda será independiente del uso. El mismo estará ligado al funcionamiento de la industria, para residencia de guarda, gerente o propietario, etc.
- Usos compatibles: Comercial siempre que se encuentre ligado a la actividad de producción industrial vinculada y sin que supere el 15% de la edificabilidad.
- Usos prohibidos: todos los demás, las actividades incluidas en el apartado b) del artículo 14bis del Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y específicamente:
  - o Instalaciones ganaderas.
  - o Chatarrerías.
  - o Industrias con vertido de efluente de características no admitidas por el Ayuntamiento.

***Tipo de Edificación:*** Edificación exenta.



**Parcela mínima:** La parcela mínima edificable será de **5.000,00** metros cuadrados.

**Edificabilidad:** **0,95 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.**

**Ocupación Máxima:** **60%.**

**Altura máxima y número de plantas:**

- La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas o doce (12,00) metros.
- No se establece altura mínima de la edificación, pudiendo ser de la totalidad de la altura máxima permitida en planta única.
- Por encima de la altura máxima solamente está permitida la ubicación de los elementos necesarios a las instalaciones imprescindibles para el funcionamiento de las industrias.

**Alineaciones y Retranqueos:**

La separación a linderos públicos será como mínimo diez (10) metros.

La separación a linderos privados será como mínimo diez (10) metros.

**Condiciones particulares:**

Los cerramientos de las parcelas deberán alinearse obligatoriamente a lindero público. Dichos cerramientos podrán ser ciegos hasta una altura no superior a 1,20 metros. El cerramiento se completará con elementos diáfanos hasta una altura total no superior a 2,50 metros.

No se admiten vuelos distintos a los aleros o cornisas con ménsula máxima de 0,75 metros y marquesinas con máximo de 2,50 metros.

Se cuidará el diseño y los materiales empleados, el tratamiento de los volúmenes y fachadas, incluyéndolo en proyecto que habrá de tratar la jardinería de -los espacios libres circundantes.

En el proyecto de construcción se justificará que para las operaciones de carga y descarga no se precisa la ocupación del viario público.



Se destinará al menos un 10% de la parcela a zonas ajardinadas, situadas a modo que se minimice su impacto territorial.

***Condiciones particulares:***

Los posibles garajes subterráneos y sótanos deberán tener garantizada la estanquidad del recinto y contarán con respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

**30.2. ART.4.2.- ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL.**

***Ámbito y Definición***

- La ordenanza IND es aplicable a las zonas grafiadas con la calificación de "Uso Industrial" en la documentación gráfica adjunta.

***Condiciones de Uso:***

- El uso principal es el industrial.
- Usos complementarios:
  - o Terciario de oficinas, exposición, salas de conferencia, etc., siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.
  - o Vivienda, con las siguientes condiciones: Sólo se permite una vivienda por cada parcela. Cada vivienda tendrá una superficie máxima de 100,00 metros cuadrados. El acceso a la vivienda será independiente del de la industria. El uso estará ligado al funcionamiento de la industria, para residencia de guarda, gerente o propietario, etc.
- Usos compatibles: Comercial siempre que se encuentre ligado a la actividad de producción industrial vinculada y sin que supere el 15% de la edificabilidad.
- Usos prohibidos: todos los demás, las actividades incluidas en el apartado b) del artículo 14bis del Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y específicamente:
  - o Instalaciones ganaderas.
  - o Chatarrerías.



- Industrias con vertido de efluente de características no admitidas por el Ayuntamiento.

**Tipo de Edificación:** Edificación exenta.

**Parcela mínima:** La parcela mínima edificable será de **750,00** metros cuadrados.

**Edificabilidad:** **0,95 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.**

**Ocupación Máxima:** **70%.**

**Altura máxima y número de plantas:**

- La altura máxima de la edificación será de tres plantas o diez (10,00) metros.
- La altura mínima de la edificación será de cuatro (4) metros en planta única.
- Por encima de la altura máxima solamente está permitida la ubicación de los elementos necesarios a las instalaciones imprescindibles para el funcionamiento de las industrias.
- En el caso de edificaciones singulares por su uso, como las hoteleras o de oficinas, la altura máxima podrá ser de cuatro (4) plantas y doce (12) metros.

**Alineaciones y Retranqueos:**

La separación a linderos públicos será como mínimo diez (10) metros.

La separación a linderos privados de uso logístico será como mínimo de cinco (5) metros.

**Condiciones particulares:**

Los cerramientos de las parcelas deberán alinearse obligatoriamente a lindero público. Dichos cerramientos podrán ser ciegos hasta una altura no superior a 1,20 metros. El cerramiento se completará con elementos diáfanos hasta una altura total no superior a 2,50 metros.

No se admiten vuelos distintos a los aleros o cornisas con ménsula máxima de 0,75 metros y marquesinas con máximo de 2,50 metros.



Las edificaciones que presenten fachada al vial paralelo a la CN-432 cuidarán conseguir el efecto de industria escaparate, sin paramentos ciegos ni cubiertas vistas. En todo caso se cuidará el diseño y los materiales empleados, el tratamiento de los volúmenes y fachadas, incluyéndolo en proyecto que habrá de tratar la jardinería de los espacios libres circundantes.

En el proyecto de construcción se justificará que para las operaciones de carga y descarga no se precisa la ocupación del viario público.

En las edificaciones, se destinará al menos un 10% de la parcela a zonas ajardinadas, situadas a modo que se minimice su impacto territorial. Caso de edificaciones singulares, éste se elevará al 30%.

Los posibles garajes subterráneos y sótanos deberán tener garantizada la estanquidad del recinto y contarán con respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

### **30.3. ART.4.3.- ORDENANZAS DE A ZONA COMERCIAL.**

#### ***Ámbito y Definición:***

La ordenanza CO es aplicable a las parcelas destinadas a zona comercial y de servicios.

#### ***Condiciones de uso***

- Los usos principales son el comercial, el de servicios, el de hostelería y el hotelero definidos en las NNSS.
- Usos complementarios: Vivienda ligada al funcionamiento de la instalación. Edificabilidad máxima permitida para este uso 100 m<sup>2</sup>t por cada parcela.
- Son usos compatibles los de "equipamiento público", en edificio exento de uso exclusivo y los industriales.
- Son usos prohibidos todos los demás y las actividades incluidas en el apartado b) del artículo 14bis del Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y.



***Tipo de Edificación:***

La edificación será alineada en posición prefijada por el planeamiento y adosada o exenta en función del tamaño de la parcela.

***Parcela mínima:*** La parcela mínima edificable será de **500,00** metros cuadrados, con un diámetro inscrito de 20.00 m..

***Edificabilidad:*** 1,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

***Ocupación Máxima:*** 80% en planta baja y 50% en el resto de plantas.

***Altura máxima y número de plantas:***

- La altura máxima de la edificación será de tres plantas y diez (10,00) metros.
- La altura mínima de la edificación será de cuatro (4) metros en planta única.

***Alineaciones y Retranqueos:***

La fachada principal de la edificación se alineará obligatoriamente a una distancia del lindero público establecida en el PPO de cinco (5) metros.

La separación a linderos será:

- Las fachadas posteriores deberán separarse un mínimo de tres (3) metros del lindero de las parcelas colindantes.
- Esta distancia podrá anularse, convirtiéndose en una medianería, mediante acuerdo entre las partes, que se documentará en escritura pública e inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- Las fachadas laterales de la edificación deberán adosarse al lindero de las parcelas contiguas.
- En el caso de parcelas superiores a 1.500,00 m<sup>2</sup>., la edificación podrá retranquearse una distancia no inferior a los cuatro (4) metros del lindero de las parcelas contiguas.



**Condiciones particulares:**

Los posibles garajes subterráneos y sótanos deberán tener garantizada la estanquidad del recinto y contarán con respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

**30.4. ART.4.4.- ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.**

**Ámbito y Definición:**

La ordenanza EQ es aplicable a las parcelas destinadas a zonas de equipamiento social, servicios e instituciones, que corresponde a las actividades relacionadas con servicios de interés público y social, necesarias para el funcionamiento de la comunidad, independientemente de su titularidad pública o privada.

**Condiciones de uso**

- Los usos principales son el religioso, sanitario-asistencial, educacional, cultural, institucional, Administrativo, comercial, terciario, recreativo, deportivo, zonas verdes y plazas, e infraestructuras, según se definen en las NNSS.
- Usos complementarios: Los definidos en las NN.SS.
- Son usos compatibles: Los definidos en las NN.SS.
- Son usos prohibidos todos los demás y las actividades incluidas en el apartado b) del artículo 14bis del Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

**Tipo de Edificación:**

La edificación será aislada con el retranqueo fijado por estas ordenanzas.

**Parcela mínima:** La parcela mínima edificable será de **200,00** metros cuadrados.

**Edificabilidad:** **1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.**

**Ocupación Máxima:** **60% en todas las plantas.**



***Altura máxima y número de plantas:***

- La altura máxima de la edificación será de tres plantas y diez (10,00) metros.

***Alineaciones y Retranqueos:***

El retranqueo será de tres (3) metros a la alineación señalada en la documentación gráfica. El resto de condiciones no incluidas en las presentes ordenanzas serán las estipuladas en las NN.SS.

***Condiciones particulares:***

Los posibles garajes subterráneos y sótanos deberán tener garantizada la estanquidad del recinto y contarán con respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

**30.5. ART.4.5.- ORDENANZAS DE ESPACIOS LIBRES.**

Se recogen aquí las condiciones con carácter particular que han de cumplir las instalaciones afectadas a los usos de Zonas verdes, Espacios Libres y Comunicaciones y que a su vez corresponden a la ordenanza de edificación recogida en el artículo 10.1 del PGOU en tramitación.

Las instalaciones destinadas a estos usos deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación concurrente de carácter local, autonómico o nacional vigente, y la que pueda promulgarse en un futuro y le sea de aplicación.

Las zonas verdes y espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas, comunicaciones, etc.) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de áreas de estancia adecuada para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombra en verano y permitan el asoleo en invierno. Se evitarán las grandes extensiones de jardinería, césped, etc. inadecuadas con la climatología local y que exigen un costoso mantenimiento. Así mismo, en casos justificados, podrán absorber una cierta tolerancia rodada en función de las necesidades reales (solo para moradores de parcelas con único acceso a través de la zona verde, etc..).



En las zonas destinadas a zonas verdes y espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templete, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc..., quedando prohibida la instalación de centros de transformación y depósitos de agua vinculados a instalaciones externas al servicio propio de la zona verde.

La edificabilidad y altura de estas construcciones se deberá justificar en función de las necesidades reales de la propia instalación. En ningún caso se podrá superar una edificabilidad de 0.01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una ocupación del 5%. Se evitará en lo posible limitar las zonas verdes con medianerías. En caso contrario o de preexistencia, al efectuar la urbanización de dicha zona verde se atenuará ese impacto con el tratamiento de la medianería (arbolado, pintado, fachadismo, etc..).

### **31. CAPITULO V: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

---

#### **ZONA INDUSTRIAL-GRAN CAPACIDAD:**

- Parcela mínima: 5.000,00 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 0,95 % m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: No superior al 60%.
- Altura máxima y n° de plantas: En edificación industrial-gran capacidad exclusiva: 4 plantas o 12 metros.

#### **ZONA INDUSTRIAL:**

- Parcela mínima: 750,00 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 0,95 % m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: No superior al 70%.
- Altura máxima y n° de plantas: En edificación industrial exclusiva: 3 plantas o 10 metros, y en las hoteleras o de oficinas: 4 plantas y 12 metros.

#### **ZONA COMERCIAL:**

- Parcela mínima: 500,00 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 1,10 % m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Ocupación máxima: 80%. En planta baja y 50% en plantas altas
- Altura máxima y n° de plantas: 10 metros y 3 plantas.



**ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL:**

- Edificabilidad máxima: 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Ocupación máxima: 60%.
- Altura máxima: 3 plantas.

**ZONA ESPACIOS LIBRES:**

- Edificabilidad máxima: 0,01 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Ocupación máxima: 1%.

**32. CAPÍTULO VI. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS**

**32.1. ARTÍCULO 6.1. VERTIDOS A LA RED PÚBLICA MUNICIPAL.**

1. Todos los vertidos de aguas fecales o industriales que se realicen desde las parcelas de cualquiera de los usos estipulados en el presente Plan de Sectorización a la red pública municipal de aguas negras deberá cumplir las determinaciones de la ordenanza de vertidos a la red de alcantarillado del Excmo. Ayuntamiento de Pinos Puente.
2. En su defecto y en tanto no se apruebe y publique por parte del Excmo. Ayto. de Pinos Puente una ordenanza propia se adoptará íntegramente las determinaciones de la *"ordenanza de vertidos a la red de alcantarillado del Excmo. Ayto. de Granada"* de 30 de mayo de 2000.
3. En caso de incumplir los límites mínimos establecidos deberá instalarse, por parte del promotor de la actividad, dentro de su propiedad una Estación de Depuración de Aguas Residuales con objeto de verter dentro de los límites marcados por la reglamentación vigente.

**32.2. ARTÍCULO 6.2. ACTIVIDADES GENERADORAS DE RESIDUOS PELIGROSOS.**

1. Toda actividad que genere residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con un sistema propio de recogida de los mismos a través de gestor autorizado.
2. Se adoptan las definiciones y determinaciones del decreto 833/1988 de 20 de julio, para la ejecución de la Ley 20/1986 de 14 de mayo de régimen jurídico básico de residuos tóxicos y peligrosos.



### **32.3. ARTÍCULO 6.3. ACTIVIDADES GENERADORAS DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.**

1. Todos los residuos urbanos que se generen en cualquiera de los usos estipulados en el presente Plan Parcial deberá cumplir las determinaciones de la ordenanza municipal de residuos urbanos del Excmo. Ayuntamiento de Pinos Puente.
2. En su defecto y en tanto no se apruebe y publique por parte del Excmo. Ayto. de Pinos Puente una ordenanza propia según Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se estará a lo dispuesto en la legislación Estatal y autonómica siguiente.

- Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido
- Real Decreto 1367/2007 de 9 de octubre.
- Ley 42/75, de 19 de noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos.
- Ley 10/1.998, de 21 de abril, de Residuos.
- Plan Nacional de Residuos Urbanos, aprobado mediante acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2.000.
- R.D.L. 1173/1.986, de 13 de junio, por el que se modifica la Ley 42/757
- Ley 11 / 1.997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases
- R.D. 782/1.998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley de Envases y Residuos de Envases.
- Orden de 20 de julio de 1.990 por la que se implanta el Programa Nacional de Vigilancia de Residuos de Productos Fitosanitarios.
- R.D. 1310/90, que regula la Utilización de Lodos de Depuración,
- Acuerdo del 17 de Julio de 1.997, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la formulación del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- Resolución del Parlamento de Andalucía sobre Político General de Residuos Sólidos Urbanos, Industriales y Agropecuarios.
- Decreto 283/1.995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A..
- Decreto 218/1.999, de 26 de octubre, Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía.
- Orden de 7 de febrero de 2.000, por la que se establecen sistemas de gestión para



los envases usados y residuos de envases de productos fitosanitarios.

- Decreto 104/2.000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valorización y eliminación de residuos, y la gestión de residuos de plásticos agrícolas,
- Real Decreto 1.481/2.001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósitos en vertedero.

#### **32.4. ARTÍCULO 6.4 RUIDO Y VIBRACIONES.**

1. Todas las actividades que se implanten en cualquiera de los usos estipulados en el presente Plan Parcial de ordenación deberá cumplir las determinaciones de la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones del Excmo. Ayuntamiento de Pinos Puente.
2. En su defecto y en tanto no se apruebe y publique por parte del Excmo. Ayto. de Pinos Puente una ordenanza propia según Orden de 26 de julio de 2.005 por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, se estará a lo dispuesto en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
3. Para las construcciones próximas a la carretera N432, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como, en caso de resultar necesario según los umbrales establecidos en la Ley 37/2003 del ruido, tomar las medidas de protección acústica necesarias.

#### **32.5. ZONAS DE PROTECCIÓN CARRETERA N432**

Las zonas de protección del viario estatal presente (Ctra. N432) quedan acotadas en el plano nº6 de alineaciones donde se establecen los límites de las líneas de dominio, público, zona de servidumbre y zona de afección.

Las limitaciones que imponen éstas líneas vendrán reguladas por la normativa vigente, Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras y su Reglamento General (RD 1812/1994 de 2 de septiembre)



La línea límite de edificación viene acotada igualmente en el plano nº6 de la documentación gráfica adjunta quedando regulada por la misma legislación anterior. Según consta en dicha legislación vigente quedará prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (Inclusive instalaciones aéreas o subterráneas) a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.

La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras y el Reglamento General RD 1812/1994 de 2 de septiembre y, en concreto, por su Título III.

Quedará prohibida la realización de publicidad que pueda ser visible desde la carretera N432 según artículo 37 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras.

### **33. CAPITULO VII. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL A TODAS LAS ZONAS EDIFICABLES.**

---

#### **33.1. ARTICULO 7.1. EVACUACIÓN INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN**

Todas las edificaciones que se realicen dentro de la delimitación marcada por el presente Plan Parcial de Ordenación pertenezca a cualquiera de los usos pormenorizados contemplados será dotada de red separativa de aguas grises y aguas negras conectando cada uno de los vertidos a cada uno de los puntos de evacuación marcados a tal efecto por el proyecto de urbanización en cada una de las parcelas.

#### **33.2. ARTICULO 7.2. RESPECTO DE LO NO REGULADO**

En todo lo no dispuesto o regulado por las ordenanzas que anteceden, en todos sus apartados, será de aplicación con carácter supletorio lo establecido en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Pinos Puente, así como los umbrales máximos o mínimos fijados en las mismas.

### **34. NORMAS DE APLICACIÓN URBANIZACIÓN**

---

#### **34.1. CONTENIDO MÍNIMO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

El proyecto de urbanización contendrá la documentación precisa para la correcta definición de las obras de:



- Movimiento de tierras. Expresión topográfica de las modificaciones del perfil natural del terreno.
- Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos y aceras.
- Redes de abastecimiento de aguas potables, riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales con definición de perfiles y pendientes.
- Redes y elementos propios de alumbrado
- Redes de telecomunicaciones
- Red para suministro de energía eléctrica
- Señalización viaria

El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de Pinos Puente y acreditar que tienen capacidad suficiente para ser atendidos.

En caso de ser necesario el refuerzo o mejora de las redes generales de infraestructuras por el aumento de la demanda que supone deberá ser diseñada calculada y valorada dentro del proyecto de urbanización aún fuera de su ámbito territorial.

### **34.2. CONTROL DE CALIDAD**

Los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales. Como mínimo, será necesario contemplar:

- a) Pruebas de comprobación de las redes de saneamiento y abastecimiento de acuerdo con las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Mancomunidad de Vega Sierra Elvira.
- b) Pruebas y/o ensayos de la calidad y compactación de los firmes con certificación favorable expresa de la adecuación de las bases empleadas al destino final del firme.



- c) Pruebas que determinen la idoneidad y ajuste de las rasantes modificadas al trazado de proyecto, observando las pendientes finales de viales y su relación con suelos colindantes existentes y futuros.
- d) Todos aquellos que sean requeridos por los servicios técnicos por las particularidades concretas de la obra a ejecutar o por su lugar de emplazamiento.

En la ejecución de las obras de urbanización, los controles u operaciones propias del control que requieran la emisión de certificado de idoneidad de la obra o partida de obra ejecutada, serán comunicados en tiempo real al servicio Municipal de Urbanismo, al objeto de comprobar que la marcha de las obras transcurre conforme a los criterios de aceptación-rechazo establecidos en la aprobación del Plan de Control.

### **34.3. SEGURIDAD FRENTE A INUNDACIONES EXCEPCIONALES**

Con objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes frente a las posibles inundaciones de carácter excepcional del Río Genil que puedan producirse para un período de retorno de 500 años, el proyecto de urbanización desarrollará un estudio pormenorizado de inundabilidad donde se establezca el umbral a partir del que se puedan producir daños y propondrá las medidas mitigadoras paliativas necesarias.

En tal sentido la rasante de los posibles viales afectados se elevará por encima de la cota de dicha avenida sin que pueda producir afecciones sobre los predios colindantes ni las infraestructuras existentes.

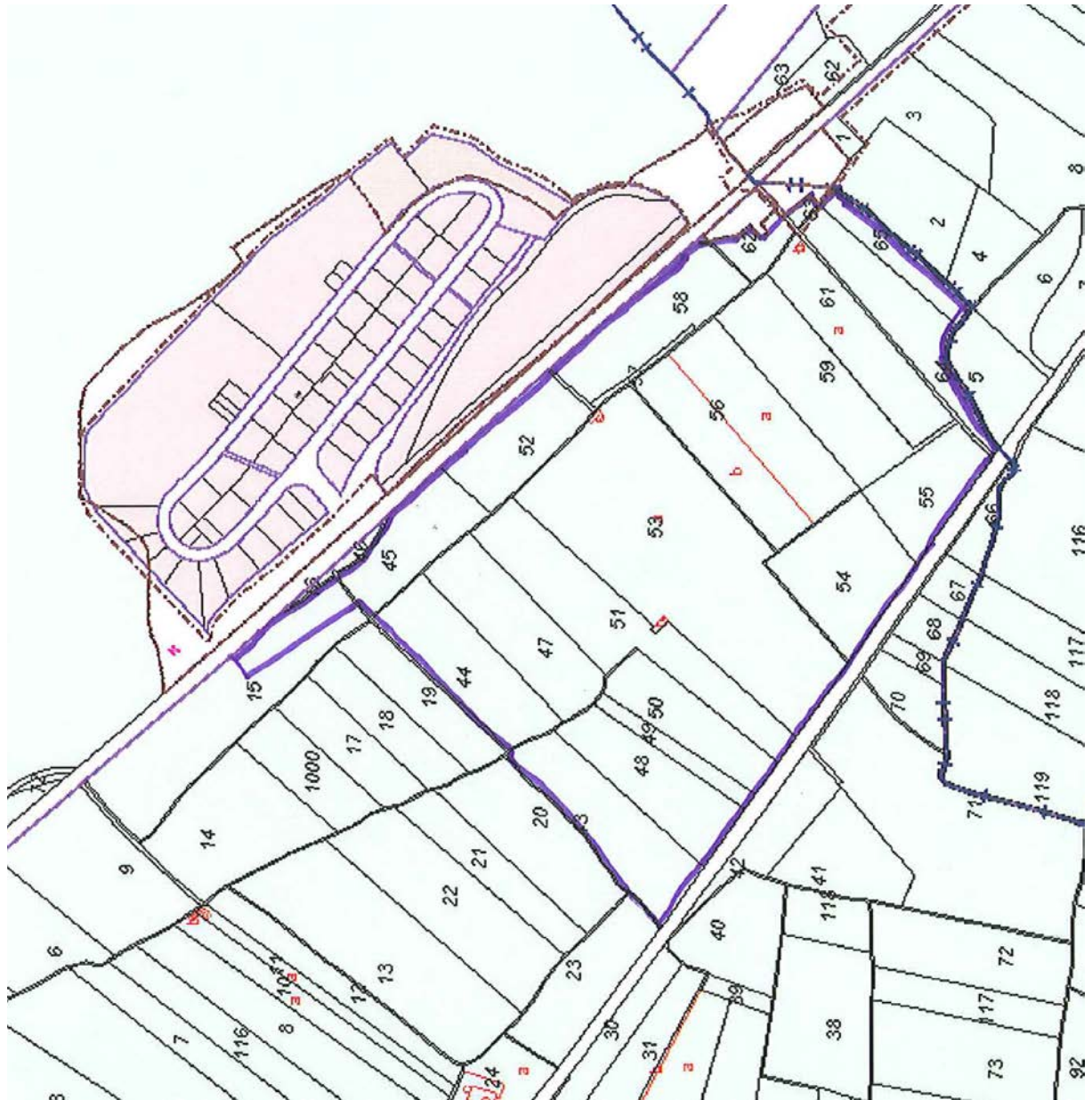
### **34.4. ILUMINACIÓN**

La iluminación a instalar en el viario no producirá deslumbramientos al tráfico que pueda circular por la N432. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución de éste documento de planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por la carretera N432

0	MEMORIA
1	FICHA ACCESIBILIDAD
2	ESTUDIO ECONOMICO. PLAN ETAPAS
3	ORDENANZAS REGULADORAS
4	ESTRUCTURA PARCELARIA
5	ESTUDIO PREVIO INFRAESTRUCTURAS
6	INFORMES SECTORIALES
7	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



ANEJO N° 4: ESTRUCTURA PARCELARIA



0	MEMORIA
1	FICHA ACCESIBILIDAD
2	ESTUDIO ECONOMICO. PLAN ETAPAS
3	ORDENANZAS REGULADORAS
4	ESTRUCTURA PARCELARIA
5	ESTUDIO PREVIO INFRAESTRUCTURAS
6	INFORMES SECTORIALES
7	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



## ANEJO N° 5: ESTUDIO PREVIO DE INFRAESTRUCTURAS

### 35. OBJETO

Se redacta el presente estudio con objeto de determinar las previsiones en materia de infraestructuras de las distintas redes de suministro y evacuación de aguas correspondientes al suelo industrial del Pinos Puente (Granada). Se determinan pues las necesidades en materia de:

- Abastecimiento urbano de agua
- Saneamiento
- Drenaje y evacuación de aguas grises
- Suministro eléctrico
- Tráfico rodado.

En particular será determinante la asignación de dotaciones de abastecimiento y consumo según las necesidades de demanda del caudal. En función de dicha dotación se obtendrán las necesidades mínimas de agua para el correcto funcionamiento de la urbanización.

Respecto de la evacuación de aguas grises, éste quedará vinculado al caudal de lluvia y el nivel de seguridad deseado por la red según el período de retorno considerado. En el presente estudio se realiza una estimación previa, a falta del proyecto definitivo, con idea de determinar, analizar y diseñar el esquema inicial de las redes a nivel de estudio previo.

### 36. AMBITO DE ACTUACIÓN, EMPLAZAMIENTO

El ámbito de actuación del presente estudio engloba la totalidad de los terrenos a desarrollar urbanísticamente mediante el Plan Parcial de Ordenación de la 1ª Fase del Parque Industrial El Turan de Pinos Puente. Comprende pues los terrenos situados dentro de la



delimitación del Sector SUBS-P04 de las NN.SS. de Pinos Puente, definido en la documentación gráfica adjunta.

Se trata de una superficie bruta total de 278.645,27 m<sup>2</sup> de los que aproximadamente 51.042,82 m<sup>2</sup> corresponden a viales y 27.864,53 m<sup>2</sup> a zonas verdes o espacios libres, tal como se especifica en éste Plan de ordenación pormenorizada del sector.

### 37. **NORMATIVA A UTILIZAR**

Serán de aplicación todas las normativas e instrucciones de tipo técnico relacionado con los servicios urbanos a implantar en el futuro. Entre otras, las siguientes:

- Normas técnicas de urbanización de las NN.SS. de Pinos Puente
- Normas técnicas de saneamiento y abastecimiento de AGUASVIRA
- Normas UNE.
- Normas Internacionales ISO 2531-4179-8179-8180-4633.
- Norma de la American Water Association para compuertas manuales AWWA C 501-67.
- Normas de Ensayos redactadas por el Laboratorio de Transporte y Mecánica del Suelo del Centro de Estudio y Experimentación de Obras Públicas (Orden de 31-12-85).
- Instrucción para el Proyecto y Ejecución de Obras Hormigón Estructural (EHE).
- Pliego General de Condiciones vigente para la recepción de los conglomerados hidráulicos.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para la recepción de Cementos (RC-97).
- Instrucción para Estructuras de Acero del I.E.T.C.C. (EM-62).
- Norma EA-95 de Estructuras de Acero en la Edificación.
- Norma MV-201 "Muros resistentes de fábrica de ladrillo" Decreto 1324/72 de 20 de Abril.
- Norma MV-301 "Impermeabilizaciones de cubiertas con materiales bituminosos".
- Normas Tecnológicas de la Edificación NTE.
- ECG - Estructuras. Cargas gravitatorias.
- ECR - Estructuras. Cargas por retracción.
- ECS - Estructuras. Cargas sísmicas.
- ECT - Estructuras. Cargas térmicas.
- ECV - Estructuras. Cargas de viento.
- Norma NBE-CT-79 "Condiciones térmicas en los Edificios".
- Norma NBE-82 "Condiciones Acústicas en los Edificios".
- Norma NE-CPI-82 "Condiciones de protección contra incendios en los Edificios".
- Norma Tecnológica NTE-IFC/73 "Instrucciones de fontanería: Agua caliente", Orden de 26/9/1973.
- Norma Tecnológica NTE-IFC/73 "Instrucciones de fontanería: Agua fría", Orden de 7/6/1973.
- Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua. Orden de 9/12/1975.
- Pliego General de Condiciones Facultativas para tuberías de Abastecimiento de Aguas. O.M. de 28/7/1974.
- Instrucción del I.E.T.C.C. para la fabricación, transporte y montaje de tubos de hormigón en masa (THM 73).
- Recomendaciones del I.E.T.C.C. para la fabricación, transporte y montaje de tubos de hormigón en masa (THM 73).
- Pliego General de Condiciones para la recepción de yesos y escayolas en las obras de construcción.



- Normas básicas de instalaciones de gas.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. Decreto 2413/73 de 20 de Septiembre y 2295/85 de 9 de Octubre.
- Reglamento sobre Centrales Electricas, Subestaciones y Centros de Transformación. Decreto 3275/82 de 12 de Noviembre y O.M. del 23 de Junio de 1988.
- Reglamento de Líneas Eléctricas Aereas de Alta Tensión. Decreto 3151/68 de 28 de Noviembre.
- Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental 7/2007.
- Ley de Prevención de Riesgos Laborales, Ley 31/1995, de 8 de Noviembre.
- Reglamento de Servicios de Prevención, Real Decreto 39/1997, de 17 de Enero de 1997.
- Disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo, Real Decreto 485/1997, de 14 de Abril.
- Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, Decreto 486/1997, de 14 de Abril.
- Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización, Real Decreto 488/1997, de 14 de Abril.
- Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual, Real Decreto 773/1997, de 30 de Mayo.
- Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, Real Decreto 1215/1997, de 18 de Julio.
- Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre.
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Orden de 9 de Marzo de 1.971.

### **38.DATOS DE PARTIDA FUENTES DE INFORMACIÓN**

---

Para la redacción del presente documento se han tomado datos de partida procedentes de distintas fuentes de información. Las más importantes las destacamos en el siguiente listado:

- Normas Subsidiarias de Pinos Puente y sus innovaciones.
- Levantamiento taquimétrico y topográfico realizado
- Inspecciones técnicas de campo para determinación de servicios realizados
- Consultas técnicas a las distintas compañías suministradoras
- Plan de Saneamiento y Abastecimiento de la Vega de Granada

### **39.DESCRIPCION DE LAS INFRAESTRUCTUAS EXISTENTES**

---

El desarrollo urbano afecta a una bolsa de terreno bastante extensa dedicada tradicionalmente al cultivo de regadío. No obstante, existen algunas instalaciones e infraestructuras de distinta índole que han sido descritas en la memoria del Presente Plan Parcial de Ordenación.



## **40. AFECCIÓN DE LEGISLACIONES SECTORIALES**

---

Cabe destacar la afección a las dos vías de transportes colindantes con el perímetro de la actuación. Esto es, la carretera N432 Badajoz-Granada y la vía del Ferrocarril Bobadilla-Granada.

Ambas afecciones han sido descritas ampliamente en la parte de la memoria de la presente Modificación del Plan Parcial de Ordenación.

## **41. CARACTERIZACIÓN DE LOS USOS DEL AGUA**

---

### **41.1. GENERALIDADES**

Dentro de los usos extractivos o consuntivos que se realiza sobre el agua es necesario, para poder analizar posteriormente las dotaciones, distinguir entre distintos usos independientemente del cual sea su fuente u origen del que se extraen, en función del destino de la misma. Así pues, distinguiremos entres:

- Doméstico, público y comercial
- Agricultura y ganadería
- Industrial
- Productivo

Dado que se trata de un polígono industrial donde los usos agrícolas y ganaderos no están contemplados dentro de las posibles actividades que se puedan dar. Se entiende por usos industriales del agua los que realizan aquellas industrial que, por su singularidad, tamaño y suministro, hacen que deba analizarse de un modo diferente y separado de los usos domésticos.

No obstante, dentro de los usos industriales del agua hay que exceptuar de dicho carácter consultivo el volumen utilizado para refrigeración. En cualquier caso, las industrias consumen agua fundamentalmente para los cuatro fines siguientes:

- Como materia prima en un proceso de fabricación. Especialmente importante en la industria alimentaria como cárnicas, bebidas embotelladas, etc.
- Como forma de transporte. Actualmente solo en minería y papeleras.



- Como elemento de transferencia de calor
- Como contenedor de residuos o vertidos industriales.

#### 41.2. DETERMINACIÓN DE USOS

Dado que, tan solo, existen tres tipos de usos a instalar en la zona no es posible determinar a priori las necesidades hídricas de la urbanización. Tan solo se tiene la calificación y compatibilidad de usos asignados en el documento de planeamiento y que se resume a continuación:

##### ***Industrial-Gran capacidad.***

- El uso principal es el producción masiva, almacenamiento y distribución, con vertidos de características admisibles para la red general, según criterio del Ayuntamiento de Pinos Puente.
- Usos complementarios:
  - o Terciario de oficinas, exposición, salas de conferencia, etc., siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.
  - o Vivienda, con las siguientes condiciones: Sólo se permite una vivienda por cada parcela. Cada vivienda tendrá una superficie máxima de 100,00 metros cuadrados. El acceso a la vivienda será independiente del de la industria. El uso estará ligado al funcionamiento de la industria, para residencia de guarda, gerente o propietario, etc.
  - o Uso de "equipamiento público", en edificio exento de uso exclusivo.
  - o Uso hotelero, el de hostelería, el de oficinas, y el comercial en las mismas condiciones.
- Usos prohibidos: todos los demás y específicamente:
  - o Instalaciones ganaderas.
  - o Chatarrerías.
  - o Industrias con vertido de efluente de características no admitidas por el Ayuntamiento.



### **Industrial.**

- El uso principal es el industrial, con vertidos de características admisibles para la red general, según criterio del Ayuntamiento de Pinos Puente.
- Usos complementarios:
  - o Terciario de oficinas, exposición, salas de conferencia, etc., siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.
  - o Vivienda, con las siguientes condiciones: Sólo se permite una vivienda por cada parcela. Cada vivienda tendrá una superficie máxima de 100,00 metros cuadrados. El acceso a la vivienda será independiente del de la industria. El uso estará ligado al funcionamiento de la industria, para residencia de guarda, gerente o propietario, etc.
  - o Uso de "equipo público", en edificio exento de uso exclusivo.
  - o Uso hotelero, el de hostelería, el de oficinas, y el comercial en las mismas condiciones.
- Usos prohibidos: todos los demás y específicamente:
  - o Instalaciones ganaderas.
  - o Chatarrerías.
  - o Industrias con vertido de efluente de características no admitidas por el Ayuntamiento.

### **Comercial.**

- Los usos principales son el comercial, el de servicios, el de hostelería y el hotelero definidos en las NNSS.
- Usos complementarios: Vivienda ligada al funcionamiento de la instalación.
- Son usos compatibles los de "equipamiento público", en edificio exento de uso exclusivo y los de industria.
- Son usos prohibidos todos los demás.

## **41.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

Estos datos nos dan una idea del destino final del agua pero no su cuantificación. Para ello es necesario conocer los aprovechamientos totales vinculados a dichos usos, lo que puede observarse en la siguiente tabla.



SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS			
USO INDUSTRIAL			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
5 - Industrial	5.413,83	0,95	5.143,14
TOTAL	5.413,83	0,95	5.143,14
USO INDUSTRIAL GRAN CAPACIDAD			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
2 - Gran capacidad	108.000,00	0,95	102.600,00
6- Gran capacidad	33.657,62	0,95	31.974,74
TOTAL	141.657,62	0,95	134.574,74
USO COMERCIAL			
PARCELA	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
1 - Comercial	8.904,06	1,10	9.794,47
3 - Comercial	0,00	1,10	0,00
4 - Comercial	28.611,63	1,10	31.472,79
TOTAL	37.515,69	1,10	41.267,26
TOTAL LUCRATIVO	184.587,14	0,98	180.985,14

El resto de usos, aunque no computan aprovechamiento deberán contar con una dotación de caudal determinada por lo que conviene conocer igualmente su cuantificación. En la siguiente tabla se puede observar.

EQUIPAMIENTOS			
1 - EQ-04 (Comercial)	2.786,45	1,00	2.786,45
5 - EQ-01 (Social)	2.786,45	1,50	4.179,68
5 - EQ-02 (Deportivo)	2.331,52	1,37	3.194,18
5 - EQ-03 (Deportivo)	3.241,39	1,37	4.440,70
TOTAL	11.145,81	1,37	14.601,01
ESPACIOS LIBRES			
EL-01	5.912,82	0,01	59,13
EL-02	19.297,06	0,01	192,97
EL-03	2.654,65	0,01	26,55
TOTAL	27.864,53	0,01	278,65



## 42. DETERMINACIÓN DE DOTACIONES

Con el fin último de determinar el caudal de abastecimiento será necesario establecer dentro de cada uno de los usos establecidos las cifras indicadas en l/hab·d que permita pasar de una población a un consumo.

### 42.1. DOTACIONES MEDIAS EN ÁREAS URBANAS Y RESIDENCIALES

Dentro de las dotaciones para abastecimiento a poblaciones urbanas se suelen incluir todos los consumos urbanos incluso los de las pequeñas industrias y actividades existentes dentro de núcleos de población como talleres, comercios y actividades que, en general no cuentan con un carácter singular ni son destinadas a la producción industrial. Sin embargo, en pequeños núcleos de población debe prestarse atención individualizada a industrias puntuales.

En cualquier caso las dotaciones habituales de carácter urbano se pueden resumir en las siguientes tablas:

Población en n° de habitantes	Consumos urbanos en l/hab/día según usos				
	Doméstico	Industrias de la ciudad	Servicios municipales	Fugas de redes y varios	TOTAL
1.000	60	5	10	25	100
1.000 a 6.000	70	30	25	25	150
6.000 a 12.000	90	50	35	25	200
12.000 a 50.000	110	70	35	25	250
50.000 a 250.000	125	100	50	25	300
Más de 250.000	165	150	60	25	400

El consumo medio de agua en España alcanzó en el año 2004 (Última encuesta publicada del INE) los 171 L /hab.d creciendo un 2.4% respecto del año anterior. Andalucía es la comunidad autónoma de mayor consumo medio con 189 L/ha.d. De dicha cantidad el 17.9% corresponde a fugas y roturas y el resto a consumo Domestico, Público e Industrial.

Evidentemente el ratio dista mucho del tipo de población y edificación se asigne por lo que, según el tipo de vivienda que se trate se pueden asignar las dotaciones de la siguiente tabla.



Tipo de viviendas	Dotación l/hab. d.
<i>Uso residencial</i>	
Vivienda unifamiliar:	
• con abastecimiento individual o con suministro público con contador	19-285
• con suministro público sin contador	380-755
Edificio de apartamentos:	
• con abastecimiento propio o con suministro público sin contador	285-360
• con suministro público sin contador	380-755
Viviendas dormitorio:	
• con abastecimiento propio o con suministro público sin contador, por vivienda	570
• con suministro público sin contador, por vivienda	755
<i>Uso transitorio (alojamiento)</i>	
Hoteles	190-380
Residencias turísticas	150-300
Pensiones	190
Casas de huéspedes	150
Moteles sin cocina, por unidad	380-570

## 42.2. DOTACIONES COMERCIALES

En cuanto a las dotaciones de establecimientos dedicados al comercio o sector servicios, no existen ratios globales de asignación de usos del agua en función del número de empleados o superficies de aprovechamiento comercial. Sí existen algunos estudios sobre consumos realizados por sectores específicos y por número de empleados.

Así pues, algunos ratios publicados, se pueden resumir en la siguiente tabla:

TIPO DE ESTABLECIMIENTO	L/hab.d.
<b>Comercial en General</b>	75
<b>Comercial en General</b>	0.08 L/s h
<b>Restaurantes</b>	26-38
<b>Bares y terrazas</b>	8
<b>Bares y terrazas. Por asiente</b>	130
<b>Comedores y cafetería por mesa</b>	570
<b>Estaciones de servicio. Por vehículo</b>	38
<b>Estaciones de servicio. Por surtidores</b>	1890
<b>Almacenes. 8 primeros metros de fachada</b>	1750
<b>Almacenes. Cada 8 m más de fachada</b>	1515
<b>Almacenes. Por empleado</b>	95
<b>Lavandería, por máquina</b>	950-1900
<b>Lavadero vehículos. Por vehículo</b>	200
<b>Centro comercial por empleado</b>	230
<b>Pequeños negocios por empleado</b>	75
<b>Motel</b>	190
<b>Hotel</b>	285-380
<b>Oficinas por empleado</b>	95-130



### 42.3. DOTACIONES EQUIPAMENTALES Y PUBLICOS

Dentro de los usos públicos del agua se encuentran los relacionados con actividades públicas realizadas dentro de parcelas equipamentales. Según distintas publicaciones se puede hacer un resumen de los ratios más habituales:

<i>Uso</i>	<i>Dotación l/hab. día</i>
<i>Instituciones, Promedio tipo</i>	285-475
<i>Aeropuertos por pasajero</i>	10-20
<i>Prisiones</i>	500-700
<i>Escuelas por alumno</i>	125
<i>Escuelas internado por alumno</i>	285
<i>Hospitales por cama</i>	570-1000
<i>Teatros por asiento</i>	11-20
<i>Iglesias por persona</i>	60
<i>Salas asambleas, congresos</i>	7.6
<i>Mercados por puesto</i>	750

Dentro de los usos públicos del agua se consideran, tanto los anteriores, como los relativos a mantenimiento de la ciudad. Así pues, dentro de ellos una parte importante corresponde a jardinería y parques y otro a limpieza y baldeo de viales. En la siguiente tabla se pueden observar los ratios utilizados más habituales.

<i>Uso</i>	<i>L / trabajador . día</i>	<i>L / s . h</i>
<i>Limpieza de calles por m2 calle</i>		1.5 l/s
<i>Protección contra incendios</i>	2 x 1.000 l/min. Durante 2 h	
<i>Deportivos en general</i>	125	0.10
<i>Infraestructuras. Instalaciones</i>	50	0.10
<i>Infraestructuras. Subestación</i>		0.10
<i>Infraestructuras. EDAR</i>		0.08
<i>Equipamiento Social</i>	75	0.08
<i>Riego</i>		8.00

El consumo correspondiente a jardinería debe ser tenido en cuenta tan solo mediante un estudio pormenorizado de las necesidades hídricas de las plantaciones en función del diseño de los parques y jardines, especies seleccionadas y climatología de la zona.

### 42.4. DOTACIONES INDUSTRIALES

Se entiende por dotaciones para áreas industriales las destinadas específicamente a éste uso. En este sentido existen varias publicaciones que otorgan un valor medio de consumo en éste tipo de zonas industriales en función de la experiencia. Así pues, Aurelio Hernández



en sus distintas publicaciones considera 47 m<sup>3</sup> por hectárea y día, destinándose a usos sanitarios del personal entre 30-95 l/h.d. es decir entre el 0.6 y 2% del consumo medio. Otras publicaciones recomiendan un caudal para centros logísticos de entre 0.35-1.22 l/s h. Y 0.1 l/s h para centros de almacenamiento.

No obstante la cantidad es totalmente diferente de unas industrias a otras y además dentro de los mismos tipos de industrias variarán considerablemente. En el siguiente cuadro se observan algunos índices:

Industria	Dotación (m <sup>3</sup> /d)	
	Por empleado	Por m <sup>2</sup> de planta
Productos de alimentación	7,9	13,5
Productos lácteos	9,5	29,2
Conservas de frutas	6,8	8,2
Azucareras	36,8	6,3
Tintura y acabados textiles excepto lana	2,5	11,3
Textiles en general	0,5	3,2
Aserraderos	44,1	7,3
Cartones	17,1	88,5
Industria química orgánica e inorgánica	20,0	9,2
Materiales plásticos, excepto vidrios	5,7	2,4
Drogas	1,2	7,7
Jabón, detergentes, cosméticos	2,0	7,8

Como valor medio para polígonos industriales exentos de carácter logístico se suele establecer una dotación media de 0.12 l/s ha. Sin embargo por el tipo de polígono industrial fuertemente vinculado a actividades comerciales adoptaremos 5 l/m<sup>2</sup>.t y día como dotación media.

Industria	Dotación (m <sup>3</sup> /d)	
	Por empleado	Por m <sup>2</sup> de planta
Pinturas, barnices, lacados, esmaltes	3,2	11,5
Agricultura química	6,1	3,5
Productos químicos diversos	3,8	2,2
Refinerías de petróleo	14,5	1,8
Productos derivados del petróleo y del carbón	1,5	1,3
Curtido y acabado de pieles	2,8	8,4
Productos de vidrio	0,5	2,1
Cemento hidráulico	7,3	2,6
Ladrillo, rasillas	1,1	-
Alfarería	1,1	3,4
Yesos	7,9	0,1
Canterías	0,9	2,9
Asbestos abrasivos	3,2	5,6
Altos hornos, acero y laminación	2,5	0,1
Hierros y fundición del acero	1,4	5,8
Fundiciones secundarias, refinados	1,9	1,3
Metales no ferrosos	1,4	2,9
Fundición metales no ferrosos	0,5	3,5
Motores de vehículos y equipamientos	0,8	4,8
Aviones y sus componentes	0,4	2,1
Astilleros	0,4	1,0
Laboratorios de ingeniería y científicos	0,3	2,7



## 42.5. DOTACIONES DE ESTUDIO

Dada la gran variabilidad y diversidad de datos y dotaciones de distintos estudios abalados por la experiencia en polígonos industriales similares para el cálculo de los caudales de demanda se adoptan los siguientes valores y ratios que se resumen en la siguiente tabla.

Uso. Tipología					Dot. Domest.
Industrial		10% m <sup>2</sup> oficina/m <sup>2</sup> t	1 trab./35 m <sup>2</sup> t of	1 trab./200 m <sup>2</sup> t	95 l/hab. Dia
Comercial. (Oficinas)	-	10% m <sup>2</sup> oficina/m <sup>2</sup> t	2 trab./35 m <sup>2</sup> t of	2 trab./400 m <sup>2</sup> t	95 l/hab. Dia
Comercial. (Comedores)	12.5 m <sup>2</sup> / mesa		-	-	570 l/mesa. Dia
Comercial. (Bares Caf.)	-				8 l/m <sup>2</sup> t. dia
Comercial. (Resto)	-				5 l/m <sup>2</sup> t. dia
Deportivo	1 viv./10000 m <sup>2</sup> t	"	2 trab./35 m <sup>2</sup> t of	"	"
Social	1 viv.	"	2 trab./35 m <sup>2</sup> t of	"	"

En cuanto al consumo de agua industrial no potable deberá justificarse adecuadamente en cada caso. En éste que nos ocupa, se ha tomado una dotación de 5 l/m<sup>2</sup>t y día una vez descontadas las superficies destinadas a otros usos.

## 43. CALCULO DEL CAUDAL DE DEMANDA

### 43.1. DEMANDA AGUA DOMÉSTICA

Para el cálculo del volumen total de abastecimiento es necesario calcular el número de habitantes equivalentes existentes en la zona de estudio para poder aplicar las dotaciones tipo recomendadas en cada caso. En el caso de demandas urbanas residenciales destinadas a viviendas es relativamente fácil al quedar el número medio de personas por vivienda establecido por la relación entre el censo de población y el censo de vivienda. Esta tasa debe corregirse en función del carácter turístico o estacional de la población y otros factores externos particularizando en cada caso. El valor suele estar comprendido entre 2.2 y 3.6 hab/viv. aunque un valor habitual para proyectos de pequeña envergadura suele ser de 4 habitantes por vivienda.

En el caso de demandas comerciales e industriales el cálculo de la demanda se complica algo más, al ser muy variable en número de empleados por superficie de la actividad. Éste dato depende de numerosos factores y tipos de comercio e industrias por lo que se



suelen utilizar módulos simplificados que permiten pasar de superficie de actividad a número de personas. Algunos parámetros pueden ser los siguientes:

<b>Tipología</b>	<b>Coefficientes</b>
<b>Social</b>	250 M2/pers.
<b>Terciario comercial</b>	250 M2/pers.
<b>Servicios</b>	1000 M2/pers.
<b>Infraestructuras</b>	1000 M2/pers.
<b>Deportivo</b>	500 M2/pers.

<b>Sup. uso</b>	<b>Coefficientes</b>
<b>Oficinas adjuntas</b>	17.5 M2 / trabajador
<b>M2 Oficinas adj.</b>	5-35 % edificación ind. total
<b>Deportivo</b>	500 M2/usuario
<b>Comercial</b>	2 Pers/400 m2 edificación
<b>Industrial</b>	1 Pers./200 m2 edificación

El método de cálculo elegido exige realizar una serie de hipótesis de partida. En nuestro caso se cuenta con una superficie industrial bruta de 278.931,36 m<sup>2</sup> ordenada con usos industriales, comerciales y públicos en parcelas de 500 a 5.000 m<sup>2</sup>. De ésta manera se puede realizar la siguiente estimación y cuantificación de usos del agua:

<b>CALIFICACION</b>	<b>Total usos</b>	<b>M2 t</b>	<b>Nº max. viv. vinc.</b>	<b>M2 t. Adju.</b>	<b>Nº max. Pers.</b>	<b>Q.domest M3/dia</b>
INDUSTRIAL (Ofic.)	5.413,83	5.143,14		4.628,82	14,69	18,82
INDUSTRIAL (Resto)				514,31	23,14	28,89
INDUSTRIAL (Viv. Max)			1	100,00	3	8,10
INDUSTRIAL G.CAP. (1º)	108.000	102.600	1	102.600	150	14,25
INDUSTRIAL G.CAP.Resto	33.657,62	31.974,74	6,7	31.974,74	100,13	9,51
COMERCIAL (Otros)	20.633,63	22.696,99		185,70	185,70	
COMERCIAL (Ofic)	3.751,57	4.126,73		235,81	235,81	
COMERCIAL (Viv. Max.)			50		150	33,76
EQ. DOTACIONAL	11.157,25		2	200	67	1,35
AREAS LIBRES S.L.A.L.	27.893,14		-	-	-	-
VIARIO-INFRAEST	55.047,79		-	-	-	-
<b>TOTAL</b>			<b>60</b>		<b>444,03</b>	<b>102,13</b>

Tomando tres habitantes por vivienda como máximo vinculada al equipamiento, los parámetros de empleo anteriormente indicados y una dotación puramente doméstica de 95 l/hab.día se ha obtenido el caudal medio de abastecimiento dedicado estrictamente a consumo humano de 102,13 m<sup>3</sup>/día. A estos caudales será necesario añadir los correspondientes a servicios públicos y comercio dedicado a restauración.



En este sentido supondremos que el polígono industrial contará con las siguientes superficies comerciales dedicadas a las actividades indicadas obteniéndose los caudales para consumo humano de dentro de un total de 41.267,26 m<sup>2</sup>t comercial

Uso	%	M2 t	Unidades	Q. m3/dia
Comedores	25,00	10.316,81	825,3 mesas	470,45
Bares y cafetería	10,00	4.126,73	(8 l/m2t día)	33,01
Oficinas	10,00	4.126,73	235,8 hab.	-
Otros	55,00	22.696,99	(5 l/ m2t día)	88,47
Totales		41.267,26		615,08

De esta manera se prevé un consumo para abastecimiento estrictamente humano de **717,21** m3 al día descontando el correspondiente a oficinas contabilizado anteriormente.

#### 43.2. DEMANDA AGUA INDUSTRIAL

Para el consumo industrial de agua dedicado a la producción de actividades industriales será necesario realizar una estimación de las posibles instalaciones que se puedan implantar en el polígono. Así pues, se cuenta con una superficie total construida, descontando otros usos, de 68.318,99 m<sup>2</sup> t repartido entre aproximadamente un máximo de 68 parcelas, partiendo de la base que existe una sola parcela que consume 64.800 m<sup>2</sup>/t, se ha contabilizado como si se pudiera albergar ese número máximo de parcelas industriales, pudiendo surgir el mismo número de actividades en locales o naves. Dado el carácter localizado del polígono industrial y su estructura urbana, lo habitual, según la experiencia de la zona, será que las distintas actividades de instalen sobre edificaciones de envergadura media o pequeña.

La naturaleza de estas actividades no puede ser conocida a priori por lo que será necesario realizar una estimación aproximada a partir de datos tomados de la experiencia y de otros polígonos de la zona. Así pues, a falta de datos sobre futuras actividades a implantar en la zona aplicaremos la dotación de 5 l/día por m<sup>2</sup> t.

Se obtiene un caudal de agua para producción industrial no potable no destinada a consumo humano de aproximadamente **307,43 m3/día** para un 90,00 % del techo total edificable en dicho uso, ya que el resto está formado por oficinas.



Este valor es extremadamente conservador si comparamos con polígonos industriales de gran tamaño y reciente creación. Valga como ejemplo, el polígono industrial Profitegra donde la dotación en usos industriales es de 0.12 l/s y ha, equivalente a 1.04 l/día y m<sup>2</sup>, el polígono Industrial Marchalhendín donde la dotación media no supera los 1.74 l/día y m<sup>2</sup>. Un Polígono Industrial de condiciones de uso parecidas es el Tecnológico de Ogijares donde se tiene un consumo medio de 132 m<sup>3</sup> diario para una superficie total de 235.883 m<sup>2</sup> por lo que se tiene una dotación media de 0.55 l/día y m<sup>2</sup> de suelo. Cifra que incluye la industria alimentaria instalada en el polígono (55 m<sup>3</sup>/ día o 0.233 l/día y m<sup>2</sup>) y el Hotel existente (23 m<sup>3</sup>/día).

Por otro lado, el carácter metropolitano del Sector hace que el tipo de actividad a implantar en la zona sea de tipo blando poco vinculado a la producción industrial y más cercano al apoyo logístico, comercial, social, institucional y de oficinas.

CALIFICACION	Total usos	M2 t	NºTrabaj.	Q.domest M3/día
INDUSTRIAL	4.872,45	4.628,82	26.14	2,48

#### 43.3. DEMANDA DE AGUA USO PÚBLICO

En cuanto al agua de uso no potable se tendrá en cuenta las siguientes dotaciones:

CALIFICACION	Total usos	M2 t	Dot. L/día m <sup>2</sup>	Q. M3/día
EQUIPAMIENTO	11.157,25	-	10	111,57
AREAS LIBRES S.L.A.L.	27.893,14	-	5	139,47
VIARIO	55.047,79	-	1.2	66,06
<b>TOTAL</b>				<b>317,10</b>

Teniendo en cuenta que la red de riego de parques y jardines se realiza independientemente de la red de abastecimiento con fuentes propias de suministro, el caudal público no potable a tener en cuenta será tan solo de **2.48 m<sup>3</sup>/día**.

#### 43.4. RESUMEN DOTACIONES ABASTECIMIENTO AL PARQUE INDUSTRIAL

En la siguiente tabla se puede ver de forma resumida los consumos dotacionales estimados para el correcto desarrollo urbanístico de los terrenos del sector industrial:



Así pues, son necesarios un total de **1.036,79 m<sup>3</sup>** a para el suministro de agua al Sector industrial.

#### **44.FUENTES DE SUMINISTRO**

---

Puesto que la gestión del Ciclo Integral del Agua se encuentra concedida a la empresa AGUAS VEGA SIERRA ELVIRA, AGUASVIRA S.A. se ha procedido a la petición por parte del Agente Urbanizador, de informe sobre disponibilidad de recursos y puntos de acometida y evacuación de las aguas para abastecimiento y saneamiento respectivamente.

Así pues, el abastecimiento de agua potable al polígono se realizará desde la red general de alimentación a Pinos Puente procedente de los depósitos que la Mancomunidad dispone en Caparacena, T.M. de Albolote. Dicha red discurre paralelamente a la carretera N432 por lo que atraviesa el área afectada por este Plan Parcial, de Oeste a Este.

#### **45.CALCULO DE LOS CAUDALES DE AGUAS NEGRAS**

---

El caudal de aguas negras urbanas se suele considerar en pequeños núcleos urbanos igual al de abastecimiento. Realmente la variación horaria sufrirá las mismas oscilaciones que el de abastecimiento con un cierto retraso, si bien los vertidos disminuirán en los usos del agua realmente consumidos. ( Evaporación, riegos de terrazas, riegos de jardines y de calles).

Para los vertidos de aguas negras se consideran los caudales suministrados, con las mismas puntas, pero disminuidas en un 25% equivalente a pérdidas. Sólo en núcleos muy pequeños se adoptará el caudal suministrado.

En nuestro caso, al tratarse de un suministro industrial y con objeto de mantenernos del lado de la seguridad se considerará el mismo caudal que el de abastecimiento sin disminuirse.

Deberá de disponerse un sistema separativo ejecutando dos redes, una destinada a aguas negras y otra destinada a aguas grises. La primera se dimensionaría con los valores obtenidos para el estudio de consumos de abastecimiento y la segunda para una lluvia de



período de retorno de 10 años según las determinaciones y consideraciones indicadas más arriba.

#### **46. PUNTO DE EVACUACIÓN DE AGUAS NEGRAS**

Puesto que la gestión del Ciclo Integral del Agua se encuentra concedida a la empresa AGUAS VEGA SIERRA ELVIRA, AGUASVIRA S.A. se ha procedido igualmente a la petición por parte del Agente Urbanizador, de informe sobre el punto de evacuación de las aguas fecales.

Así pues, puesto que todo el área afectada por la Modificación del Plan Parcial se sitúa a una cota topográficamente inferior al resto del núcleo de población de Pinos Puente, y al establecerse, el punto de vertido en la red pública municipal de saneamiento, se ha previsto la colocación de una Estación de Bombeo de Aguas Residuales en el punto más bajo de la red de saneamiento. No obstante, y en tanto el municipio de Pinos Puente no cuente con estación de depuración de aguas residuales será necesario construir una EDAR y verter el efluente a cauce público.

De lo anterior se deduce que la red de saneamiento a ejecutar será completamente nueva, y deberá verter a cauce público una vez depuradas las aguas fecales mediante la construcción de una depuradora de nueva ejecución.

Esta deberá diseñarse de tal manera que una vez sean ejecutados los sistemas generales correspondientes a la agrupación de vertidos de la zona Noreste del Área Metropolitana de Granada, dicha EDAR pueda ser anulada y funcionar ésta por gravedad. Mientras tanto todo el caudal procedente de la red será depurada y vertida a cauce público.

#### **47. CAUDALES DE LLUVIA O AGUAS GRISES**

El caudal de referencia Q en el punto en el que desagüe una cuenca o superficie se obtendrá mediante la fórmula:

$$Q = \frac{C \cdot A \cdot I}{K}$$

donde:



- C = Coeficiente medio de escorrentía de la cuenca o superficie drenada. (0.383)
- A = Superficie de la cuenca de aportación, en  $\text{km}^2$ .
- I = Intensidad media de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado y a un intervalo de tiempo igual al tiempo de concentración ( $T_C$ ). (49.2708)
- K = coeficiente que depende de las unidades en que se expresen Q y A, y que incluye un aumento del 20 % en Q para tener en cuenta el efecto de las puntas de precipitación. Como vamos a tomar Q en  $\text{m}^3/\text{seg}$ . y A en  $\text{km}^2$ , entonces  $K=3$ , según la Tabla 2-1 de la instrucción.

Así pues, si para un tiempo de concentración máximo de 10 minutos y calcula la lluvia de diseño para un periodo de retorno de 10 años, se establece, la lluvia esperada, en el periodo de 24 horas, para dicho periodo de retorno, es de aproximadamente 60 mm. Considerando un coeficiente de escorrentía de 0.85 (12,41 l/s.ha), los caudales totales que se obtienen suman un total de 345,06 l/s. Cifra que será necesario tener en cuenta a la hora de dimensionar el punto y colector de vertido.

A falta de cálculos precisos aplicados a la red definida en el correspondiente proyecto de urbanización se adoptarán dichos valores como orientativos o provisionales.

#### **48.AFECCIÓN AL DOMÍNIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

Es clara y notoria la no afección al dominio público hidráulico por parte del desarrollo urbanístico de los terrenos comprendidos dentro del Sector que desarrolla la Modificación del plan Parcial de Ordenación de la 1ª Fase del Turan, Sector SUBS-P04 de las NN.SS. de Pinos Puente ya que tanto el Río Genil como el Río Cubillas se encuentran a la distancia suficiente como para ello.

No obstante, es necesario indicar, tal como se puede observar en el inventario gráfico digital de zonas de inundación con probabilidad media y ocasional (T 100 años) y probabilidad baja o excepcional (T 500 años) de la zona del ministerio de Medio Ambiente, los terrenos se encuentran parcialmente dentro de la llanura de inundación de la avenida de 500 años de periodo de retorno, tal como se puede observar en la imagen siguiente.

En estos casos el artículo 14 del R.D. 638/2016 de 9 de diciembre establece las limitaciones de los usos del suelo. No pudiendo considerarse suelo rústico al encontrarse ya ordenado por el planeamiento vigente, y con objeto de garantizar la seguridad de las personas

y bienes, las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente según las determinaciones de la legislación vigente.



Así pues, las edificaciones destinadas a vivienda deberán situarse a una cota tal que no se vea afectada por la inundación de 500 años de período de retorno. Los garajes, garajes subterráneos y sótanos deberán tener garantizada la estanquidad del recinto y contarán con respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

También se evitará la implantación de equipamientos, infraestructuras públicas esenciales y servicios sensibles como hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas a campings,



parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de protección civil, o similares.

Excepcionalmente, cuando no exista otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones. En tal sentido deberá adoptarse la decisión en el momento en que se realice el proyecto de urbanización de elevar la rasante de los viales por encima de la llanura de inundación establecida en el mapa de riesgos.

#### **49. AFECCIÓN AL SISTEMA DE RIEGO**

El único ramal importante que se ve afectado por las obras de urbanización es el Ramal del "Turan", el que deberá ser restituido ya que deberá mantener el servicio aguas abajo del sector industrial.

Sí se verán afectados ramales de riego utilizados tradicionalmente para dotar de caudal de riego a las propias parcelas afectadas por el sector urbanístico. No obstante, habrá de darse continuidad a los riegos de los pagos situados topográficamente por debajo del sector y recoger los sobrantes de riego de los pagos situados topográficamente a una cota superior.

#### **50. ELECTRIFICACIÓN**

##### **50.1. ESTIMACIÓN DE POTENCIA**

Para la correcta implantación del polígono industrial es necesario determinar cual será la demanda eléctrica máxima que pueda consumirse dentro del sector industrial. Así pues, de las determinaciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y de las consideraciones de simultaneidad recogidas habitualmente por la Compañía Sevillana-Endesa es previsible la siguiente dotación eléctrica.

Zona - Uso	Manzanas	Superficie (m <sup>2</sup> )	Techo Máximo (m <sup>2</sup> )	Estimación pot. (Kw)
Industrial	Parcelas	113.413,83	68.318,99	3.415,94
Comercial	Parcelas	71.173,31	71.173,31	3.558,67
Total Lucrativo		161.806,72	139.492,30	
Dotacional		11.145,81		
Espacios libres		27.893,14		
Viarío		55.047,79		16,52
<b>TOTALES</b>		<b>278.931,36</b>	<b>139.492,30</b>	<b>6.991,13</b>



PREVISIÓN POTENCIA POLÍGONO INDUSTRIAL "El Turán"			
Parcela	Superficie m <sup>2</sup>	kW/m <sup>2</sup>	POTENCIA Prevista
Centro Logístico	108000	0,05	<u>1600</u>
M 1.1C	1529,74	0,05	76,49
M 1.2C	1869,74	0,05	93,49
M 1.101	3988,60	0,05	199,43
M 1 EQ.02	2331,52	0,05	116,58
M 1 EQ.01	2786,45	0,05	139,32
M 5 1	19372,88	0,05	968,64
M 5 2	14041,37	0,05	702,07
M 6	28701,62	0,05	1435,08
M 7 EQ-3	3241,39	0,05	162,07
M 7 EQ-4	2786,45	0,05	139,32
M 7 EQ-1	7751,00	0,05	387,55
<b>TOTAL</b>	<b>196400,8 m<sup>2</sup></b>		<b>6020,04 kW</b>
		Coef. Línea BT / CT	<b>0,8</b>
		Coef. Línea MT	<b>0,8</b>
		Coef. Sub	<b>0,85</b>
		<b>TOTAL</b>	<b>3274,90 kW</b>

Dado que se trata de una potencia superior a 50 KW es necesario que la distribución de la demanda se realice a través de Centros de Transformación en Media Tensión.

## 50.2. PUNTO DE ENTRONQUE.

Es evidente que la demanda eléctrica de todo el polígono es tan elevada que no es posible su extracción de las redes de distribución en media tensión existentes en el perímetro de la actuación. Es por ello por lo que se considera necesaria la coordinación con el servicio técnico de la compañía Gestora del Servicio Eléctrico en la zona.

Esta deberá concretar el punto de entronque exacto y principal al que se conectará la red de distribución del Sector independientemente de que ésta quede conectada en forma de malla al resto de centros de transformación de la trama urbana que rodea los terrenos.

Por las conversaciones mantenidas con el servicio técnico de la compañía, es necesaria la ampliación la Subestación Eléctrica de Alta Tensión de Atarfe y extender una



nueva línea de transporte de 66 Kv conectada a la línea existente Atarfe-Sierra Sur. No obstante, y previamente, la compañía eléctrica debe de realizar una nueva Subestación en el Fargue y realizar una nueva línea de transporte de doble circuito Caparacena-Farque. Estas instalaciones se encuentran en fase de tramitación por parte de la compañía gestora del servicio.

En cualquier caso, tal como especifica Sevillana-Endesa, próximos a la primera Fase del Sector Industrial SUBS-P04 existen otras peticiones de suministro con los que conviene coordinarse a fin de planificar una infraestructura eléctrica común que sea más eficiente en términos económicos y técnicos.

### **50.3. DISPONIBILIDAD DE SUELO**

Dada la potencia a instalar serán necesarios, al menos, 6 Centros de transformación de 640 KVA. Ya que previsiblemente se tratará de casetas prefabricadas homologadas por Industria, las dimensiones del centro será de 2.50 x 5.50 m a lo que será necesario añadir 1 m más de servidumbre al menos en tres lados de la caseta. Así pues, se deberá prever una previsión de espacio destinado a Centros de Transformación de:

$$6 \text{ ud} \times 3.50 \times 7.50 \text{ m} = 157,50 \text{ m}^2$$

En el plano de ordenación se han indicado la ubicación inicial de dichos centros de transformación.

### **51. COORDINACIÓN CON OTROS ORGANISMOS**

---

Para cumplir adecuadamente los objetivos de índole técnico establecidos en la presente actuación, es necesario la autorización y coordinación de los distintos organismos públicos implicados. Esto es del, Excmo. Ayuntamiento de Pinos Puente, además de las compañías concesionarias del servicio eléctrico Sevillana-Endesa y de la compañía de telecomunicaciones, TELEFÓNICA, y AGUASVIRA.



Por otro lado, se observa una afección sectorial sobre infraestructura de transporte por carretera por lo que será necesario autorización administrativa correspondiente del Ministerio de Fomento como organismo afectado. Y otra afección sobre el transporte ferroviario, por lo que será necesario, igualmente, contar con la autorización administrativa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, ADIF.

## **52.GENERACIÓN DE TRÁFICO.**

Es evidente que la implantación de un nuevo sector industrial acarreará la aparición de nuevas actividades económicas, industriales y comerciales que implicará la aparición de aproximadamente 444,03 puestos de trabajo teniendo en cuenta que 150 de ellos pertenecen a la actividad ya conocida y que ocupan 108.000 m<sup>2</sup> del parcelario resultante. Éstos a su vez, producirá la generación de un nuevo tráfico de vehículos pesados y ligeros que hará aumentar el tráfico existente en los nudos de acceso.

Así pues, es interesante realizar un ligero estudio que se conciba con los siguientes objetivos básicos:

- Cuantificar y caracterizar el tráfico en el tramo objeto del proyecto, tanto en la situación actual como su evolución a lo largo de la vida útil de la actuación.
- Analizar el funcionamiento del trazado que se propone desde el punto de vista del tráfico.
- Aportar la información necesaria para, desde esta óptica, realizar el dimensionamiento de las distintas secciones transversales consideradas en el proyecto así como los elementos constituyentes del acceso

### **52.1. CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO**

En el caso del Sector Industrial, las poblaciones más influyentes en la generación de tráfico son el propio Núcleo Urbano de Pinos Puente y, en segundo plano, todo el área que abarca la zona Norte del Area Metropolitana de Granada, ya que se trata de un polígono industrial vinculada a la actividad del Area Metropolitana. Además ejerce una gran influencia el tráfico generado actualmente por la carretera N-432.



Esto hace que sea punto de atracción para todos los núcleos de población circundantes.

Con esta red de carreteras, y por su ubicación geográfica respecto de la futura autovía A43, actualmente en construcción, podría ser el centro de Gravedad del Área Metropolitana Norte de Granada constituyendo un enclave único como centro logístico Comercial de generación de transporte privado y comercial.

Todas las carreteras implicadas, pertenecen a la Red Nacional de carreteras por lo que canaliza fundamentalmente, las relaciones de más largo recorrido, así como el de tránsito.

En consecuencia de lo anterior, el ámbito de estudio de tráfico, se circunscribe a las mencionadas localidades pertenecientes al área Norte Metropolitana de Granada, compuesto principalmente, por Pinos Puente, Atarfe, Santa Fe y, en menor grado, Chauchina y Fuente Vaqueros.

## 52.2. ENFOQUE DEL ESTUDIO

El presente estudio de tráfico, se ha dividido en las dos siguientes partes:

- 1.- Determinación del tráfico interior del parque industrial al objeto de diseñar la estructura viaria.
- 2.- Determinación del tráfico global para el acceso de conexión al citado parque.

Para determinar el tráfico que se genera y se induce en los viales de este Parque Industrial, nos basaremos básicamente en un estudio de población y de actividad industrial preliminar. Así, el análisis del impacto de tráfico se ha realizado valorando específicamente los distintos usos propuestos, basándose en las experiencias de centros análogos en España y en el extranjero y en un modelo de funcionamiento basado en el rendimiento de la superficie y la entrada de vehículos ligeros en función de las plazas de aparcamiento necesarias para la superficie de oficina disponible.



Referente a la segunda parte de este estudio, para diseñar la capacidad del acceso al parque industrial, al estar implicadas carreteras existentes, será necesario tener en cuenta los datos de estaciones de aforo de las carreteras que tengan influencia en el presente estudio y a partir de ellas, establecer hipótesis de tráfico coherentes con la realidad que se presenta.

### 52.3. ESTUDIO DE GENERACIÓN Y ATRACCIÓN DE TRÁFICO EN EL SECTOR INDUSTRIAL

#### 52.3.1. DETERMINACIÓN DE LA IMD inducida

El desarrollo del sector industrial, supone un importante incremento de la intensidad de la circulación en la vía de acceso tanto al polígono industrial como dentro de los viales de dicho polígono.

En el presente apartado, se justifica el tráfico que se generaría sobre los viales del parque industrial como consecuencia de las diferentes actividades que se llevarán a cabo sobre el mismo una vez que se encuentre al 100% de su actividad.

#### Tráfico generado por actividades de uso 1 industrial.

Determinación de plazas de aparcamiento	
Superficie de oficinas y locales (según ordenación)*0.9	10.207 m <sup>2</sup>
Superficie de naves uso industrial	102.072 m <sup>2</sup>
Factor de rotación diaria de vehículos ligeros por plaza de aparcamiento	1 rotaciones
Ratio de superficie total de oficinas por plaza de aparcamiento	75 m <sup>2</sup> /plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para oficinas	136 plazas
Ratio de superficie total de nave por cada plaza de aparcamiento	450 m <sup>2</sup> /plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para naves	227 plazas
<b>TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO DE LIGEROS</b>	<b>363 plazas</b>

Generación de tráfico	
Vehículos pesados por cada 1000 m <sup>2</sup> c	2 vehículos
Entrada diaria media en día laborable pesados	169 veh pes/día
Entrada diaria media en día laborable vehículos ligeros:	363 veh lig/día
% de vehículos pesados	35 %
Nº de días laborables al año	250 días
Total entrada de vehículos ligeros al año	90.750 veh. Ligeros
Total entrada de vehículos pesados al año	42.250 veh. pesados



IMD a la entrada de ligeros	249 veh/día
IMD a la entrada de pesados	116 veh/día
<b>IMD TOTAL</b>	<b>365 veh/día</b>

### Tráfico generado por actividades de uso terciario y comercial

Determinación de plazas de aparcamiento	
Superficie de oficinas y locales	6.407 m2
Superficie total de uso comercial y terciario	64.056 m2
Factor de rotación diaria de vehículos ligeros por plaza de aparcamiento	3 rotaciones
Ratio de superficie total de oficinas por plaza de aparcamiento	75 m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para oficinas	85 plazas
Ratio de superficie total de nave por cada plaza de aparcamiento	75 m2/plaza
Nº de plazas de aparcamiento vehículos ligeros para naves comercial	854 plazas
<b>TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO DE LIGEROS</b>	<b>939 plazas</b>

Generación de tráfico	
Vehículos pesados por cada 1000 m2c	4 vehículos
Entrada diaria media en día laborable pesados	82 veh pes/día
Entrada diaria media en día laborable vehículos ligeros:	939 veh lig/día
% de vehículos pesados	8 %
Nº de días laborables al año	250 días
Total entrada de vehículos ligeros al año	234.750 veh. Ligeros
Total entrada de vehículos pesados al año	20.500 veh. pesados
<b>IMD a la entrada de ligeros</b>	<b>643 veh/día</b>
<b>IMD a la entrada de pesados</b>	<b>56 veh/día</b>
<b>IMD TOTAL</b>	<b>699 veh/día</b>

Del análisis de tráfico justificado anteriormente, se obtiene los siguientes resultados finales de tráfico considerados a la entrada del parque industrial.

### Resumen de resultados del análisis de tráfico

USO PREVISTO	IMD (veh/día) Entrada			
	LIGERO	PESADOS	TOTAL	%PESADOS
G.capacidad e industrial	249	116	365	35
Comercial y terciario	643	56	699	8
<b>TOTAL POLÍGONO</b>	<b>892</b>	<b>172</b>	<b>1.064</b>	<b>16</b>



Así pues, se prevé un incremento de tráfico inducido por el polígono industrial SUBS-P04 de 1.064 vehículos al día, entre pesados y ligeros, con 16% de pesados.

### **52.3.2. ASIGNACIÓN DE TRÁFICO A LAS CALLES**

Es difícil, a priori, establecer unas normas de reparto de todo el tráfico inducido por el polígono industrial dentro del mismo. Sin embargo, el punto de entrada al mismo es único, a corto plazo, ya que tan solo cuenta con una única entrada a través de la carretera N432.

De esta manera, la intensidad de tráfico de paso, será tenida en cuenta tan solo para el dimensionamiento del acceso al Parque Industrial.

Así pues, en el plano de tráfico adjunto se observa la distribución del tráfico obtenido para cada una de las calles del parque industrial.

De cara al dimensionamiento de firmes, al contar con una única entrada y al objeto de uniformizar la sección de firme de los distintos viales del polígono industrial consideraremos que todos los firmes de todas las calles resistirán el paso del tráfico de la calle de mayor demanda, que corresponde al vial A de entrada. De esta manera estaremos del lado de la seguridad ya que en cierta manera se está sobredimensionando el firme al considerar un tráfico mayor que el real.

### **52.3.3. EVOLUCIÓN DEL TRÁFICO EN LAS CALLES DEL POLÍGONO**

Por el procedimiento de obtención del tráfico dentro del parque industrial en función de la superficie de uso de actividad establecido en los apartados anteriores, los valores de IMD finales resultantes se corresponderían con la situación en la que toda la superficie del parque industrial se haya completamente desarrollado y por tanto se encuentre al 100% de su capacidad.

Así pues, no cabe plantearse una prognosis o evolución del tráfico para los viales del polígono industrial ya que el tráfico obtenido corresponde a la máxima capacidad del mismo no habiendo lugar pues aumento del tráfico.



#### 52.4. DETERMINACIÓN DEL TRÁFICO PARA EL ACCESO

El acceso al parque industrial, se ha previsto que se realice a corto plazo sobre la carretera actual N432 perteneciente a la Red Nacional. Para determinar el tráfico en el acceso, será necesario tener en cuenta el tráfico inducido por el polígono industrial. Por tanto, al tráfico actual que presenta esta carretera, es necesario sumar el que genera el polígono industrial ya obtenido en los apartados anteriores.

Será necesaria pues, en su momento la realización de un estudio exhaustivo que defina los parámetros que afectan al problema de asignación a través de estaciones de aforo recopilando todos los datos relacionados con el estudio y el análisis de los mismos.

#### 52.5. CONCLUSIÓN ESTUDIO DE TRÁFICO

Puesto que el estudio realizado en 2012 para la autorización de la construcción del acceso por parte del Ministerio de Fomento otorgaba un tráfico de 1.960 veh/día y el estudio previo de tráfico actualizado en este documento lo reduce a 1.064 veh/día es necesario indicar que la glorieta diseñada, calculada y autorizada en su día cumple las condiciones mínimas de capacidad y ***no afecta al nivel de servicio de la carretera actual N432.***

### 53. ESTUDIO DE FIRMES

---

#### 53.1. INTRODUCCIÓN

El presente apartado, tiene por objeto la determinación de los criterios para el cálculo de las secciones de firme a proyectar en la calzada de los viales correspondientes al parque Industrial. Se excluiría por tanto de este apartado, la justificación de los pavimentos adoptados para los acerados y espacios verdes quedando estos recogidos en apartados sucesivos de este anejo o de la memoria.

En el segundo epígrafe de este apartado, se da a conocer la normativa utilizada, así como los datos de partida de tráfico y de geotécnia determinados para poder establecer la sección de firme necesaria. Por último, se describen las soluciones adoptadas así como la sección estructural del firme desde el punto de vista técnico y económico.



El firme resultante se obtendrá por el procedimiento que se indica, y será consecuencia de la aplicación de la Instrucción para el Diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía junto con el soporte informático asociado a dicha instrucción y conocido como programa ICAFIR.

Como ya se ha comentado anteriormente, a efectos de simplificar los cálculos de tráfico y de la sección estructural del firme, consideraremos una única entrada a dicho polígono industrial. Con esta disposición de entrada única, y al objeto de uniformizar la sección de firme de los distintos viales del polígono industrial consideraremos que todas las calles presentan el mismo tráfico que el de la entrada.

### 53.2. NORMATIVA UTILIZADA

Los documentos de origen externo que han sido considerados para la redacción de este documento son:

- o Instrucción para el diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía según O.C. 1/99
- o Pliego de prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes (PG-3/75) de la Dirección General de Carreteras aprobado por O.M. de 6 de Febrero de 1.976, modificado por las siguientes ordenes:
  - O.C. 326/00 de Geotecnia vial en los materiales de Construcción de explanaciones y drenaje.
  - O.C. 5/2.001 de 24 de Mayo de 2.001 de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento sobre Riesgos auxiliares, mezclas bituminosas y pavimentos de hormigón.
  - O.C. 10/2.002 de 30 de Septiembre de 2.002 de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento por la que se aprueban las secciones estructurales de firmes y se aprueban los artículos 510.- Zahorras, 512.- Suelos estabilizados in situ, 513.- Materiales tratados con cemento (suelo cemento y grava cemento) y 551.- Hormigón vibrado.



### 53.3. METODOLOGÍA A DESARROLLAR

La Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, ha desarrollado conjuntamente con el Centro de Estudios y Experimentación de obras Públicas (CEDEX) del Ministerio de Fomento y con la Asociación Española de la Carretera, una instrucción para el diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía que ha sido publicada como O.C. 1/99.

El criterio de esta norma es el dimensionamiento analítico de los firmes, sustituyendo a los tradicionales catálogos de secciones. De este modo, el proyectista diseña la estructura del firme de acuerdo con las características de la obra y de los materiales de la zona.

También es novedoso el tratamiento dado a las explanadas como cimiento del firme, con un incremento importante en la contribución a la capacidad resistente del firme. Como principales factores de diseño que se emplea en esta norma, se tiene:

- Tráfico que va a circular por la vía
- Cimiento del firme
- Climatología de la zona

### 53.4. FACTORES DE DISEÑO

#### *Categoría de tráfico pesado*

Para el dimensionamiento del firme, siguiendo las indicaciones de la Orden Circular 1/99 de la Junta de Andalucía, las vías se clasifican según la tabla siguiente en función de la categoría de tráfico definida por la Intensidad Media Diaria de vehículos pesados en el carril de proyecto en el año de apertura al tráfico.

<b>CATEGORÍA</b>	<b>IMD<sub>PA</sub> (vehp/día)</b>
T0	2.000 – 4.000
T1	800 – 2.000
T2A	400 – 800
T2B	200 – 400
T3A	100 – 200
T3B	50 – 100
T4A	25 – 50
T4B	≤ 25



Para calcular la IMDPA partimos de los datos de tráfico obtenidos en el apartado 1 del presente anejo que hace una estimación de vehículos para el año en la que tenga lugar la máxima capacidad de actividad del polígono industrial de 1.064 veh/día con un porcentaje de pesados del 16%.

En el caso de carreteras convencionales de dos carriles y doble sentido de circulación y ancho de la calzada de 7 m. (o ancho de carril igual a 3,5m.), se considera que sobre el carril de proyecto circulan la mitad del total de vehículos pesados. Dado que los viales del polígono industrial presentan carriles de 3,5 metros de anchura estableceremos este mismo criterio. Por tanto, se tiene que la IMDPA es la que se indica a continuación:

$$\text{IMDPA} = 170 \times 0,5 = 85 \text{ vehp/día}$$

Según la tabla anterior, se trata por tanto de una vía con categoría de tráfico **T3A**.

### ***Tráfico de proyecto***

Para el diseño del firme del acceso según la O.C. 1/99 Instrucción para el Diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía (en adelante simplemente Instrucción), hay que tener en cuenta el llamado Tráfico de Proyecto, TE. Se considerará como tráfico de proyecto, TE, el número acumulado de ejes equivalentes de 13 Tn que se prevea para el carril de proyecto durante el período de proyecto.

Para la determinación del tráfico de proyecto (TE) debe partirse de los siguientes datos:

- Intensidad Media Diaria (IMD) de vehículos que circulan por el tramo en proyecto, su distribución por calzadas, en su caso.
- Proporción de vehículos pesados respecto al total de vehículos.
- Distribución de cargas por eje de los vehículos.
- Previsiones de aumento de tráfico a lo largo del tiempo.
- Fecha de puesta en servicio del tramo.
- Período de proyecto.

El tráfico de proyecto se obtendrá a partir de la expresión:



$$TE = IMD_{PA} \times CE \times 365 \times F \times \gamma_t$$

Donde:

- $IMD_{PA}$  = Intensidad Media Diaria de Vehículos Pesados en el carril de proyecto considerado, en el año de apertura al tráfico. En nuestro caso, consideraremos el tráfico que se tiene cuando el polígono se encuentre al 100% de su actividad y que no tiene que coincidir con el tráfico en el año de puesta en servicio.
- $CE$  = Coeficiente de Equivalencia de los vehículos pesados en número de aplicaciones del eje tipo, obtenido mediante la distribución de cargas por eje.
- $F$  = Factor de Crecimiento del tráfico de vehículos pesados durante la vida de proyecto.
- $\gamma_t$  = Coeficiente de mayoración de cargas que para vías con tráfico T2 y T3 es 1,2.

Dado que el tráfico considerado anteriormente corresponde al máximo previsto cuando el parque industrial se haya completado en su totalidad y se encuentre a su máxima capacidad, no sería pues necesario considerar la evolución del tráfico a lo largo de la vida útil del polígono por lo que el factor de crecimiento sería igual a 1. Esto equivale a admitir que el tráfico considerado es el correspondiente al máximo tráfico que presentaría el polígono industrial al final del año horizonte para el que se ha proyectado. No obstante, con objeto de dimensionar el firme del lado de la seguridad y que corrija las posibles desviaciones que se produzcan en el tráfico como consecuencia de la adopción de unas hipótesis de partida erróneas, se considerará una tasa de crecimiento.

El valor del factor de crecimiento del tráfico será función de la tasa de crecimiento de vehículos que se adopte durante el periodo de proyecto que se considere. Como período de proyecto se considera 30 años para los pavimentos rígidos y 20 años para los firmes semirrígidos y flexibles. Dadas las características de la vía proyectaremos firmes bituminosos por lo que nuestro período de proyecto es de 20 años. Adoptaremos como Tasa de Crecimiento anual el valor BAJO según las recomendaciones del Ministerio de Fomento en su manual para la Evaluación Económica, Coste-Beneficio de Estudios y Proyectos que se corresponden con los siguientes valores.



PERÍODO	ALTA	MEDIA	BAJA
1996-2000	4,05	3,30	2,60
2001-2010	2,10	1,90	1,70
2011-2020	0,90	0,80	0,60

Adoptaremos pues una tasa de crecimiento permanece constante a lo largo del período de proyecto, (20 años) igual a 0,6%.

A partir de la fórmula establecida en la instrucción para una tasa de crecimiento constante:

$$F = \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

Donde:

r: Tasa de crecimiento anual en tanto por uno

n: Periodo de proyecto

Por lo tanto, en el caso que nos ocupa donde r es igual a 0,006 y n es igual a 20 años, el factor de crecimiento que resulta es 21,82. El valor de CE = 0,5 ya que el firme que se va a proyectar es de pavimento bituminoso, y no se dispone de datos acerca de la distribución de ejes por intervalos de carga obtenidos en campañas de pesaje.

Finalmente el tráfico de proyecto (TE), o número de ejes equivalentes será por tanto:

$$TE = 170 \times 0,5 \times 365 \times 21,82 \times 1,12 = \mathbf{758.201,36 \text{ ejes equivalentes de 13 tn.}}$$

### ***Cimiento del firme***

El cimiento del firme es el conjunto formado por capas de suelos u otros materiales que se encuentran bajo el firme. Está formado por el Terreno Natural Subyacentes, las capas de asiento y los suelos de aportación al núcleo del terraplén.

Las capas de asiento del firme están formadas por capas de suelos o materiales de aportación, o por la estabilización de los existentes y su finalidad es mejorar y homogeneizar la capacidad soporte del cimiento del firme, proteger los suelos susceptibles al agua mediante impermeabilización o evacuación y obtener la superficie geométrica precisa.



La caracterización de los materiales que constituyen el cimiento del firme se realiza mediante el módulo de Young equivalente ( $E_e$ ) en Megapascales (MPa). El módulo de Young equivalente es el parámetro que permite definir un conjunto de suelos como un macizo semiindefinido según la teoría de Boussinesq. En ausencia de datos, se puede obtener a partir del CBR mediante la expresión:

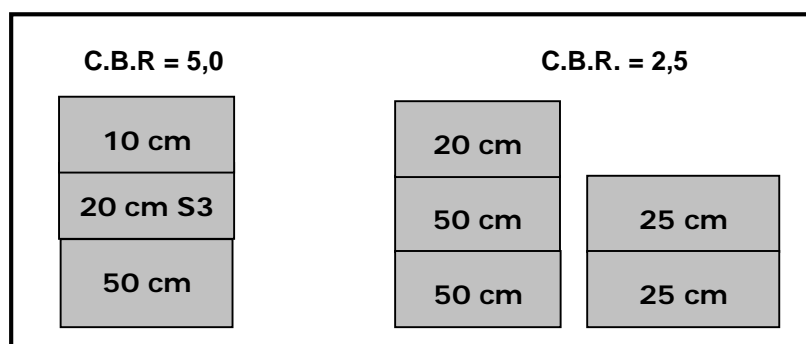
$$E(\text{MPa}) = 10 \times \text{CBR}$$

Para tráfico T2 y de acuerdo con la tabla que se expone a continuación, el cimiento del firme tiene que tener categoría Alta con  $E > 160$  MPa.

Categoría	E (MPa)	Categoría de tráfico
Alta	> 160	T0 – T1 – T2 – T3 – T4
Media	> 100	T3 – T4
Baja	> 60	T4

### 53.5. DIMENSIONAMIENTO DEL CIMIENTO DEL FIRME

A partir de los valores que se obtengan tras la campaña geotécnica a realizar y de la aplicación del método descrito anteriormente con las hipótesis anteriormente comentadas se obtendrá la sección estructural del cimiento del firme del proyecto de urbanización correspondiente. No obstante, como estimación previa, y a la espera de la obtención de los resultados del estudio geotécnico, por la experiencia en obras cercanas al sector se puede obtener los siguientes resultados de ICAFIR a partir de CBR cercanos a 5 y 2.5:





Para aquellos subtramos que discurren por suelos marginales (CBR en torno a 2.5) puede plantearse dos soluciones, una mediante la aportación de materiales de préstamo tales como Suelo Seleccionado y Zahorra Artificial o bien otra mediante la estabilización de suelos in situ tipo S3. Además, en cumplimiento de la Instrucción de Firmes de la red de Carreteras de la Junta de Andalucía, en su apartado 4.2.1 indica que las capas de asiento deben ejecutarse con suelos de calidad según la tabla 7 por lo que al menos, para nuestro caso los últimos 50 cm deben estar formados por material S3 y si se trata de suelos marginales y explanada en desmante, este material se debe encontrar en los últimos 100 cm.

#### Suelos admisibles en capas de asiento

Categoría	Suelos admisibles en los 50 cm superiores	Profundidad mínima en desmante de suelos inadecuados o marginales no estabilizados
BAJA	S1, S2, S3, S4, SC-1, SC-2 y SC-3	50
MEDIA	S2, S3, S4, SC-1, SC-2 y SC-3	75
ALTA	S3, S4, SC-1, SC-2 y SC-3	100

A partir del programa informático Icafir, la sección mínima para que cumpla es la que se ha expuesto anteriormente en la gráfica anterior.

Por facilidad constructiva y dado que es muy difícil separar y zonificar los terrenos del polígono industrial desde el punto de vista del tipo de suelo, consideramos conveniente ponernos en el caso más desfavorable, es decir aquel en que el suelo sea marginal con el CBR más bajo. De esta manera, consideraremos una única sección de cimiento de firme que cumpla con estas condiciones.

Bajo esta premisa, y con el objeto de no complicar la obra con estabilizaciones de suelos y salvo que no se disponga de materiales de préstamo próximos a la obra, proponemos como solución la siguiente sección:

- o 100 cm de Suelo Seleccionado tipo S3 con CBR>20. en tongadas máximas de 25 cm.
- o 20 cm. de Zahorra artificial

No obstante será el proyecto de urbanización el que deba establecer y justificar las secciones estructurales correspondientes debidamente calculadas a partir de los resultados de los ensayos geotécnicos del estudio.



### 53.6. SECCIÓN ESTRUCTURAL DEL FIRME A ADOPTAR

#### *Criterios generales de diseño*

Una vez que se ha establecido el cimiento del firme y en cumplimiento de la citada Instrucción de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía (O.C. 1/99), se procederá al dimensionamiento de la estructura del firme.

Los materiales que conforman la estructura del firme se caracterizan por los valores del módulo de Young (E) y coeficiente de poisson ( $\mu$ ) definidos en la siguiente tabla:

**Capacidades mecánicas de firmes**

Materiales	E (MPa)	$\mu$
Zahorras artificiales	600	0,35
Suelo cemento SC-4	8.000	0,33
Mezclas discontinuas	4.000	0,35
Mezcla bituminosa convencional	6.000	0,33
Mezclas de alto módulo	12.000	0,30

Se aplica la ley de fatiga del CEDEX de acuerdo con la ecuación:

$$\text{Log } \varepsilon_r = -2.19093 - 0.27243 \cdot \text{Log } N$$

siendo:

$\varepsilon_r$ : La deformación unitaria máxima horizontal en el fondo de la caja

N: La vida de servicio en número de ejes tipo admisibles

En función de la mezcla colocada en el fondo de las capas bituminosas, el número de ejes equivalentes resultante se multiplicará por un factor corrector K1 definido en la siguiente tabla:

Tipo de mezcla	K1
Gruesa o abierta	1
Semidensa o densa	1,3
Con betún modificado y dotación superior al 5%	1,5
De alto módulo	1,1

Para la definición de la sección estructural se han tenido en cuenta una serie de bases de diseño, las cuales se explican a continuación:



- ❑ Dada la longitud de los viales de la urbanización y manteniéndose constantes las variables de terreno existente, climáticas y pluviométricas, se adopta una única sección estructural.
- ❑ Dada la menor disponibilidad de zahorras naturales, se tenderá a secciones compuestas por Suelo Seleccionado, zahorras artificiales y mezcla bituminosa en caliente
- ❑ Se rechaza el empleo de firmes de hormigón:
  - Dadas las características del cimiento de firme, es más aconsejable el empleo de mezclas bituminosas, más flexibles, que se adapten bien a las deformaciones.
  - Presenta mayor coste para tramos de corta longitud
  - Según las directrices de diseño de la Instrucción, el firme será de igual tipología en firmes adyacentes, para simplificar las labores de conservación y mantenimiento.
- ❑ En firmes de arcenes con anchura no superior a 1.25 m será prolongación del firme de la calzada adyacente
- ❑ El espesor mínimo de capas semidensas para tráfico T3 es de 5 cm cada capa.
- ❑ La Zona Térmica a la que pertenece la actuación es: ZT-3
- ❑ La Zona Pluviométrica a la que pertenece la actuación es **ZPH**

***Sección estructural del firme adoptado:***

La sección estructural del firme obtenido mediante el programa informático ICAFIR, para el caso de que el nuevo firme se ejecute sobre el terreno natural adyacente, y estableciendo las hipótesis de diseño anteriores es el siguiente:

- 5 cm de Mezcla Bituminosa en caliente Semidensa tipo S-12.
- 6 cm. de Mezcla Bituminosa en caliente Gruesa tipo S-20.
- 30 cm. de Zahorra artificial

A estos espesores de materiales, hay que sumarle los espesores de los materiales procedentes para obtener el cimiento del firme necesario.



No obstante, será el proyecto de urbanización el que deba establecer y justificar las secciones estructurales correspondientes debidamente calculadas a partir de los resultados de los cálculos del cimiento del firme en función de la resistencia de la explanada.

#### **54. OTROS FIRMES. ACERAS Y BORDILLOS**

De manera orientativa y con el fin de establecer o definir las calidades de los pavimentos de la futura urbanización, se indica a continuación algunas secciones estructurales de otros tipos de pavimentos, que puedan ejecutarse dentro del Sector industrial.

##### ***Sección de firme para aceras rebasables***

Se consideran como tales los accesos a los muelles de carga de las naves. Se podrá elegir como recomendación y firme rígido como el más adecuado para soportar las cargas originadas por una mayor maniobrabilidad de los vehículos pesados.

<b>Rodadura</b>	<b>22 cm</b> Hormigón de Pavimentación Tipo de Cemento Granulometría Desgaste de Los Ángeles Mallazo	HP-4 MPa CEM III/A-S 32,5 R < 20 mm <25 < $\phi$ 6 a menos de 25cm
<b>Base</b>	<b>20 cm</b> Zahorra Artificial Drenante Granulometría Permeabilidad Desgaste de Los Ángeles Equivalente de arena	ZAD-2 5x10 <sup>-6</sup> cm/sg <30 >30

##### ***Sección de firme para adoquín de vehículos pesados (1)***

Se podrán utilizar en acera interior rebasable de las glorietas y acceso a pesados a parcelas. Se considerarán rebasables las aceras interiores de las glorietas con el fin de facilitar el giro de los vehículos pesados.



<b>Rodadura</b>	<b>10 cm</b> Adoquín Prefabricado de Hormigón Resistencia al esfuerzo de rotura	Autoblocante > 3,6 MPa
<b>Intermedia</b>	<b>3 cm</b> Mortero de nivelación	Hm-12,5
<b>Base</b>	<b>15 cm</b> Hormigón Vibrado Granulometría	HM-20 < 20 mm

### ***Sección de firme para adoquín de vehículos pesados (2)***

Se utilizarán en viarios interiores de parcela, considerando como tales las zonas por las cuales se accede a las parcelas y desde donde partirán los viarios interiores que dan acceso a los estacionamiento çs particulares de cada parcelas.

<b>Rodadura</b>	<b>8 cm</b> Adoquín Prefabricado de Hormigón Resistencia al esfuerzo de rotura	Autoblocante > 3,6 MPa
<b>Intermedia</b>	<b>3 cm</b> Mortero de nivelación	Hm-12,5
<b>Base</b>	<b>15 cm</b> Hormigón Vibrado Granulometría	HM-20 < 20 mm

### ***Sección mínima para aparcamiento de vehículos ligeros y acerados de HM***

Este firme podrá emplearse en los aparcamientos de vehículos ligeros y bandas peatonales asociadas al viario.

<b>Rodadura</b>	<b>15 cm</b> Hormigón de pavimentación Tipo de Cemento Granulometría Desgaste de Los Ángeles	HM-20 CEM III/A-S 32,5 R < 20 mm <25
<b>Base</b>	<b>15 cm</b> Zahorra Artificial Drenante Granulometría Permeabilidad Desgaste de Los Ángeles Equivalente de arena	ZAD-2 5x10 <sup>-6</sup> cm/sg <30 >30

### ***Acerados, isletas y medianas***

Aceras peatonales:

- 15 cm Base de hormigón HM-20/P/20
- 3 cm de mortero de nivelación



- 4 cm baldosa hidráulica 30x30 cm
- Rellenos bajo acera con suelo adecuado o todo uno hasta cota de explanación

Espigones de modulación de aparcamientos en batería:

- Se concibe como un espacio, con acabado similar al de las aceras, de separación entre grupos de plazas de aparcamiento. En ellos se albergarán los alcorques en los viarios interiores.

Isletas, medianas y franjas ajardinadas:

- El tratamiento ajardinado interior de éstas, así como el de las glorietas. La capa superior de las mismas será de tierra vegetal.

### **Bordillos**

Se dispondrán bordillos como separación de los distintos tipos de pavimentos, y como delimitación entre las zonas correspondientes a urbanización y parcela. Los bordillos propuestos en el presente proyecto son:

- Hormigón bicapa 17 x 28 x 50 cm. Separación en acera-calzada y con aparcamiento de vehículos.
- Hormigón bicapa tipo Rampa 20 x 20 x 50 cm. Para la definición de medianas, isletas y glorietas.
- Hormigón bicapa sin bisel 14 x 20 cm. Separación rebasable entre diferentes pavimentos.
- Hormigón bicapa sin bisel 10 x 20 cm. Para definición de zonas ajardinadas.

Se recomienda, en todo caso, no utilizar bordillo tipo IMPU 30 x 60 cm para la definición de glorietas, reservándose su uso a zonas muy concretas y de forma puntual con objeto de defender a los viandantes del tráfico rodado.



## **55. JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LAS INTERSECCIONES DE ACCESO.**

### **55.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS**

El objetivo del presente anejo de cálculo es la comprobación de la capacidad de las glorietas como distribuidores de tráfico del sector industrial.

Se ha tomado como referencia las "Recomendaciones para el Proyecto de intersecciones" de la Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales, MOP 1967 y el Manual de Capacidad de Carreteras, del Transportation Research Board, EE.UU. de 1985.

### **55.2. CAPACIDAD GLORIETA DE ACCESO**

En esta Memoria de Urbanización si se considerada una glorieta de 36 m de radio interior y 56 m de radio exterior.

Empleando la formula de empleada es:

$$C = (2900 \times (1 + a_m/a) \times (1 - P/3)) / (1 + a/l)$$

Donde:

- C = Capacidad del tramo de trenzado en veh/hora
- A = Ancho del tramo de trenzado en metros
- A<sub>m</sub> = Ancho medio de los accesos de entrada
- l = Longitud del tramo de trenzado en metros
- P = proporción del tráfico que se entrecruza en relación con el total

Así pues, considerando

$$A = 12 \text{ m} \quad A_m = 10 \text{ m} \quad l = 30 \text{ m} \quad P = 0.75$$

Se obtiene una capacidad total de 2848,0 veh/h. Siendo la intensidad de tráfico prevista en el acceso de 16.185 veh. al día y tomando como referencia la intensidad en la hora 30 (Intensidad horaria que sólo se excede durante 30 horas al año) de la norma



norteamericana se tiene como intensidad de cálculo 1.261 veh. Quedando la glorieta de acceso ampliamente dimensionada al ser su grado de agotamiento del 44,27 %. No obstante deberá realizarse un estudio de capacidad actualizado y ajustado al estudio de tráfico que se realice para la tramitación de la autorización administrativa de las obras.

***Así pues, como se ha concluido la implantación del plan parcial no disminuye el nivel de servicio de la carretera actual N432 al reducirse la IMD resultante del cálculo del proyecto de acceso tramitado y autorizado en 2012.*** Así pues, como se puede observar en éste documento se pasa de un tráfico de cálculo de 1.960 a 1.064 veh/día.

No obstante, como ya se ha citado, para la ejecución de dichas obras será preceptivo la autorización de las mismas por parte del Ministerio de Fomento mediante la tramitación del correspondiente proyecto de accesos.

## **56. ESTUDIO DE COSTES**

---

En cuanto a la implantación del Sector Industrial, es necesario distinguir tres tipos de costes:

- Costes de construcción de la urbanización
- Costes de construcción de las conexiones y participación en los sistemas generales externos.
- Costes de Gestión.

Será por tanto, necesario considerar los tres a la vez.

A partir de las previsiones del presente estudio previo de infraestructuras, los datos de aprovechamiento urbanístico y usos pormenorizados del suelo y de la experiencia en implantación de obras de urbanización para suelos industriales, se obtienen los costes necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, resumidos a continuación en los distintos capítulos;



RESUMEN	EUROS	%
MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES.....	416.555,87	11,32
DEMOLICIÓN EDIFICACIONES.....	24.427,16	0,66
RED ABASTECIMIENTO.....	122.399,86	3,33
RED SANEAMIENTO.....	74.821,85	2,03
RED SANEAMIENTO. E.D.A.R.....	183.236,54	4,98
RED PLUVIALES.....	141.075,35	3,83
EMISARIO.....	288.526,86	7,84
PAVIMENTACIÓN.....	651.810,89	17,72
PAVIMENTACIÓN ZONAS VERDES.....	37.548,57	1,02
TELECOMUNICACIONES.....	29.643,60	0,81
BAJA, MEDIA TENSIÓN Y A.P.....	98.312,60	2,67
EQUIPOS ELÉCTRICOS.....	1.028.314,70	27,95
EQUIPOS ELÉCTRICOS ALUMBRADO.....	73.698,67	2,00
SERVICIOS AFECTADOS.....	85.354,06	2,32
ACCESO A N432.....	104.236,79	2,83
DEPOSITO DE REGULACIÓN ABASTECIMIENTO.....	205.384,69	5,58
CONEXIÓN A DEPÓSITO.....	37.961,79	1,03
SEÑALIZACIONES.....	13.161,24	0,36
RIEGO, JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO.....	29.234,27	0,79
GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.....	7.336,00	0,20
SEGURIDAD Y SALUD.....	25.806,10	0,70
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>3.678.847,46</b>	
13,00% Gastos generales.....	478.250,17	
6,00% Beneficio industrial.....	220.730,85	
SUMA DE G.G. y B.I.	698.981,02	
21,00% I.V.A.....	919.343,98	
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>	<b>5.297.172,46</b>	

Como se puede observar son necesario un montante total de CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y DOS EUROS Y CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO.

0	MEMORIA
1	FICHA ACCESIBILIDAD
2	ESTUDIO ECONOMICO. PLAN ETAPAS
3	ORDENANZAS REGULADORAS
4	ESTRUCTURA PARCELARIA
5	ESTUDIO PREVIO INFRAESTRUCTURAS
6	INFORMES SECTORIALES
7	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



SALIDA	Aguasvira	Dpto. Técnico
	21 DIC. 2017	
	Registro Auxiliar	09 27 17



S/Ref. 2640/24-10-2017

**ASUNTO: INFORME SECTORIAL A LA MODIFICACIÓN DEL P.P ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-P04 PARQUE INDUSTRIAL "EL TURAN" 1ª FASE.**

Estimados Sres.:

Como contestación a la solicitud de informe para la tramitación plan parcial SUBS-P04 Parque Industrial "El Turan" de Pinos Puente en fase de modificación y según el expositivo quinto de su escrito donde se pide dictámenes y pronunciamiento en este caso con respecto a las infraestructuras del ciclo integral que son competencia de Aguasvira, adjunto remitimos los condicionantes que se establecen al plan parcial a desarrollar, en cuanto a:

**SISTEMAS GENERALES Y REDES DE ABASTECIMIENTO**

Teniendo en cuenta la dotación necesaria para el suelo industrial que se va liberar con el desarrollo del Plan Parcial, 185.587,14 m2 y los cálculos de caudal derivados de los futuros desarrollos, se tendrá que construir un depósito de capacidad suficiente para garantizar los consumos punta de 3 veces el consumo medio para zonas industriales y 1.5 veces de retención en caso de avería (capacidad mínima 1000 m3). El proyecto de ejecución del Plan Parcial tendrá que contener el proyecto constructivo del depósito y se deberá incluir obligatoriamente los siguientes aspectos:

- Parcela con acceso desde vial público y de unas dimensiones adecuadas que permitan el vallado perimetral de las instalaciones.
- La parcela de ubicación del nuevo depósito dispondrá de iluminación exterior mediante farolas ó báculos, protegidos con sistema anti-vandálico.
- El sistema de Telemando y Control, estará totalmente integrado con el sistema de Telecontrol de AGUASVIRA, por lo que el mismo será diseñado y ejecutado exclusivamente por empresa homologada por AGUASVIRA.
- La válvulería y redes anexas al depósito se realizarán bajo la supervisión de Aguasvira con materiales homologados de probadas garantías.

La conexión del depósito se realizará a la arteria de transporte que discurre en paralelo a la N-432 de FD de 300 y la misma quedará plasmada en proyecto de urbanización. Cualquier afección a la arteria de 300 FD en su trazado por la urbanización tendrá que ser subsanada por los promotores asumiendo los costes de la misma y previo comunicado y visto bueno de Aguasvira.

El trazado de redes interiores propias de la urbanización estará supeditado a la presentación en AGUASVIRA de proyecto de urbanización (a presentar por el Promotor). En cuanto a los detalles de diseño de la urbanización se estará a lo condicionado en las Instrucciones Técnicas que aparecen en <http://www.aguasvira.net/ESP/30.asp>. Para el caso concreto de polígonos industriales el diámetro mínimo de la red se establece en 150 en FD.

### SISTEMAS GENERALES Y REDES DE SANEAMIENTO

Teniendo en cuenta que se trata de un nuevo desarrollo dentro de las NN.SS del municipio, la solución de las aguas fecales generadas se realizará mediante una depuradora de aguas residuales (EDAR), a construir bajo las siguientes condiciones:

- En sistema de depuración será consensado con Aguasvira.
- Las aguas depuradas se tendrán que entregar a dominio público hidráulico mediante un emisario y un punto de vertido al medio.
- Se tendrán que tramitar por parte de los promotores autorización de vertido ante la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

En cuanto al trazado de redes de saneamiento interiores propias de la urbanización estará supeditado a la presentación en AGUASVIRA del proyecto de urbanización, en el que figuren los perfiles longitudinales y su trazado en planta de las redes de saneamiento proyectadas, teniendo en cuenta que el diámetro mínimo de las redes de saneamiento será de 315 mm con tubería de PVC SN-4 color teja. Para los detalles constructivos nos remitimos también a las Instrucciones Técnicas de Aguasvira.

### RED DE PLUVIALES

Se proyectará red separativa de pluviales que tendrá que estar perfectamente diferenciada de la red de saneamiento.

Se tramitará la conexión del punto de vertido de pluviales a dominio público con el organismo de cuenca (CHG), cumpliendo las exigencias que se establezcan por dicho organismo.

Asimismo, en cuanto al detalle de las redes de pluviales son de aplicación las Instrucciones Técnicas de Aguasvira para redes de pluviales.

Teniendo en cuenta que la recepción final de las urbanizaciones queda condicionada al cumplimiento de todos los requisitos establecido en el siguiente informe, quedamos a su disposición para cualquier información adicional al respecto, atentamente:

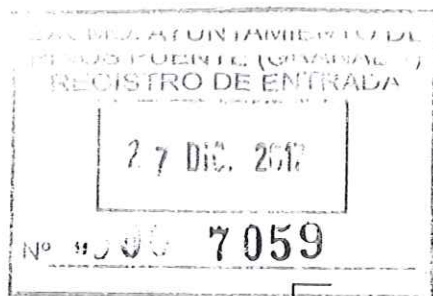
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gabriel Drantes Lozano', written over a horizontal line.

Fdo.: Gabriel Drantes Lozano

Dpto. Planificación Aguasvira



MINISTERIO  
DE FOMENTO



DIRECCIÓN GENERAL  
DE CARRETERAS

DEMARCACIÓN DE  
CARRETERAS DEL ESTADO EN  
ANDALUCÍA ORIENTAL

SERVICIO DE CONSERVACIÓN  
Y EXPLOTACIÓN

O F I C I O

S/REF.

N/REF. AU/GR/09/172

(cítese al contestar)

FECHA: de de 2017

ASUNTO: COMUNICACION.

AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE

C/ REAL, 123

18240 PINOS PUENTE

GRANADA



Con fecha 8 de noviembre de 2017 y registro de entrada nº 4461 en esta Demarcación de Carreteras, solicita informe sobre el documento "MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION PRIMERA FASE PARQUE INDUSTRIAL EL TURAN, SECTOR SUBS-P4 DE PINOS PUENTE (GRANADA)".

#### ANTECEDENTES

1. Con fecha 14 de abril de 2009 y registro de entrada nº 3219 en esta Demarcación de Carreteras, se presenta por el Ayuntamiento de Pinos Puente, solicitud de informe sobre el documento de Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector SUBS-P4 junto a la carretera N-432 de Badajoz a Granada, pk 423,100 margen derecha, dentro del término municipal de Pinos Puente (Granada).
2. Con fecha 26 de junio de 2009 y registro de entrada nº 5368 en la Demarcación de Carreteras, por parte del Servicio de Conservación y Explotación se remite informe favorable sobre el documento de Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector SUBS-P4.
3. Con fecha 2 de julio de 2009 y registro de salida nº 5753 de la Demarcación de Carreteras, el Jefe de la Demarcación **informa favorablemente** el documento de Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector SUBS-P4 "Parque Industrial El Turán" 1ª Fase, con prescripciones.
4. Con fecha 18 de mayo de 2010 y registro de entrada nº 3545 en la Demarcación de Carreteras, el Ayuntamiento de Pinos Puente presenta un ejemplar en soporte papel del documento "Proyecto de Urbanización del Sector SUBS-P4, Polígono Industrial El Turán".
5. Con fecha 14 de enero de 2011 y registro de entrada nº 283 en la Demarcación de Carreteras, D. Pedro Martín Bruque con DNI 24.126.949 en representación de la mercantil Construcciones Martín Bruque, S.L. con CIF B-18037036 solicita autorización para la ejecución de las obras de acceso al Parque Industrial "El Turán", 1ª Fase del Sector SUBS-P4 de Pinos Puente, para lo que se aporta copia del Proyecto de acceso.

AVENIDA DE MADRID, 5  
18071 GRANADA  
TEL: 958 20 12 88  
FAX: 958 27 89 10

6. Con fecha 31/03/2011 y registro de entrada nº 2339 en la Demarcación de Carreteras, el Servicio de Conservación y Explotación propone **informar favorablemente** el documento "*Proyecto de Acceso en la carretera N-432, de Badajoz a Granada, pk 423,100 al Parque Industrial El Turán, 1ª Fase Sector SUBS-P4 de Pinos Puente*".
7. Con fecha 25 de abril de 2011 y registro de salida nº 3903 de la Demarcación de Carreteras, el Jefe de la Demarcación, en virtud de las atribuciones delegadas por resolución de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, de 21 de julio de 2008 (BOE 7/10/2008), resuelve **autorizar** el acceso mediante glorieta en la CN-432, p.k. 423,100 al Parque Industrial "El Turán", 1ª Fase, Sector SUBS-P4 en el término municipal de Pinos Puente (Granada). EXPTE. GR-EX -12-11.1 de Demarcación.  
A fecha de realización del presente informe técnico, debemos indicar que el proyecto de acceso mediante glorieta al Parque Industrial "El Turán", autorizado con fecha 25 de abril de 2011, **nunca llegó a ejecutarse**.

### **ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Examinada la documentación remitida de fecha 8/11/2017, en formato digital (CD) y en virtud de las Notas de Servicio 6/2014, 3/2016 y 5/2017 sobre tramitación de informes a documentos de planeamiento urbanístico, emitidas por la Subdirección General de Explotación de la Dirección General de Carreteras, este Servicio indica lo siguiente:

1. Según se expone, El Ayuntamiento ha venido realizando gestiones con varias empresas y ha surgido la necesidad de plasmar una única parcela, en una sola manzana, con una superficie de 108.000 m<sup>2</sup>, necesaria para la implantación de un tipo de edificación para un almacenamiento masivo de tipo logístico, con unas especificaciones de ocupación, edificabilidad y altura muy singulares y que no pueden adaptarse a lo establecido en el Plan Parcial vigente.  
Mediante la redacción de este nuevo documento de modificación, el Plan Parcial aprobado y vigente, quedará automáticamente DEROGADO con la Aprobación Definitiva del mismo.
2. Los terrenos sobre los cuales se pretende realizar la urbanización del Sector SUBS-P04 Parque Industrial "El Turán" 1ª Fase, calificados como suelo urbanizable sectorizado, se encuentran en la margen derecha de la carretera N-432 de Badajoz a Granada, entre los puntos kilométricos 422,800 y 423,500 y ocuparían una superficie total de 278.931,36 m<sup>2</sup>.
3. Como objetivo específico se pretende, según se indica en la *Memoria* del documento, la implantación de un centro Industrial-Logístico, para lo que se redacta la Modificación del Plan Parcial para dotar al municipio de una parcela con la entidad suficiente como para albergar un tipo singular de Centro industrial de almacenamiento y distribución masivo, de tipo logístico, que por la configuración del mismo requiere de una manzana de grandes dimensiones.
4. Respecto a los planos que acompañan este documento, a escala 1:1.000, no han sido grafiadas las zonas de protección de la carretera, salvo la línea límite de edificación grafiada en el *Plano nº 6 Alineaciones*, comprobándose que no se contempla ninguna edificación dentro de la línea límite de edificación conforme al **art. 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras**.  
En cuanto al resto de zonas de protección debemos indicar que dentro de la zona de afección de la carretera N-432, únicamente se ubican zonas destinadas a espacios libres y viales del plan parcial.
5. En la *Memoria Descriptiva*, en su apartado 9 *Afección de Legislaciones específicas*, se indica que... "*La delimitación del sector limita al Norte con la carretera N-432 por lo que será necesario tener en cuenta las correspondientes zonas de protección establecidas en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, actualmente DEROGADA, así como en el Reglamento que la desarrolla, según el R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre*". Ante todo esto, debemos indicar que la ley de aplicación respecto a la carretera N-432, de Badajoz a Granada, se corresponde con la **vigente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (BOE nº 234, de 30 de septiembre)**, así como por el Reglamento General de Carreteras que la desarrolla, según el R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre.

Así mismo, este documento, **no recoge las limitaciones y usos permitidos derivados de la legislación sobre carreteras del Estado en las zonas de protección de la carretera.**

6. En la *Memoria Justificativa*, en su apartado 12.2 de la *Información urbanística*, se indica que...*"Por otro lado el acceso principal de la urbanización no se planteará únicamente desde el enlace con la N-432, sino que se realizará desde el futuro enlace con el futuro Ramal de conexión con la GR-43, actualmente en fase de construcción. De ésta manera se abre una nueva vía de acceso entre los sectores industriales del Municipio y el resto del Área Metropolitana de Granada a través del desarrollo de la segunda fase del parque Industrial de El Turán"*. En este sentido, entendemos que se deberá indicar por parte del promotor de esta modificación del plan parcial, si mantiene o se modifica el proyecto de acceso mediante una glorieta a este plan parcial, autorizado por la Dirección General de Carreteras con fecha 25/04/2011, todo ello, al objeto de comprobar si éste cumple con lo establecido en la **normativa aplicable vigente**. Y por otro lado, este Servicio desconoce lo indicado respecto a una posible conexión del plan parcial con un futuro ramal de la Autovía GR-43.
7. En la *Memoria Justificativa*, en su apartado 13.2 *Estructura viaria*, se indica que...*"Es por ello por lo que el único acceso al polígono a corto plazo se materializó mediante una glorieta de grandes dimensiones, 40 m de diámetro interior y 61 m exterior, suficiente para distribuir todo el tráfico, tanto de paso, como el inducido y ubicada sobre la intersección de acceso al polígono Industrial La Molaina. De ésta manera, ambos polígonos industriales compartían acceso"*. Estas dimensiones indicadas para la glorieta **no coinciden** con las recogidas en la autorización emitida de fecha 25/04/2011, diámetro exterior de 56,00 m e interior de 36,00 m.
8. En el *Anejo nº 2 Ordenanzas Reguladoras*, en su apartado 31.4 *Artículo 6.4 Ruido y Vibraciones* se indica que...*"en tanto no se apruebe y publique por parte del Excmo. Ayto. de Pinos Puente una ordenanza propia según Orden de 26 de julio de 2.005 por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, se estará a lo dispuesto en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía"*. A este respecto debemos indicar que el documento deberá contemplar lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local.
9. Respecto a las distintas actuaciones a realizar para dotar a este desarrollo urbanístico de los servicios de abastecimiento, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones, graficadas en los planos presentados, la principal afección observada son las distintas canalizaciones subterráneas y aéreas sobre la intersección existente en el pk 423,100 de la N-432 y futuro acceso mediante glorieta a este plan parcial. En la página 104 dentro del *Anejo nº 4 Estudio Previo de Infraestructuras*, en su apartado 49 *Coordinación con otros Organismos*, se indica en lo que a la carretera se refiere que... "será necesario autorización administrativa correspondiente del Ministerio de Fomento como organismo afectado".
10. En el *Anejo nº 4 Estudio Previo de Infraestructuras*, en su apartado 50 *Generación de Tráfico*, se ha realizado un estudio **previo** del tráfico que generará este desarrollo urbanístico y su afección a la carretera N-432 a través del **único acceso al Plan Parcial** ubicado en la intersección existente en el pk 423,100 y que se proyecta convertir en una glorieta. Teniendo en cuenta las características del Plan Parcial el estudio de tráfico realizado indica que...*"se prevé un incremento de tráfico inducido por el polígono industrial SUBSP04 de 1.064 vehículos al día, entre pesados y ligeros, con 16% de pesados"*. No obstante, en la página 109 de este mismo *Anejo nº 4* se indica que...*"Para determinar el tráfico en el acceso, será necesario tener en cuenta el tráfico inducido por el polígono industrial. Por tanto, al tráfico actual que presenta esta carretera, es necesario sumar el que genera el polígono industrial"*. Ante todo esto, se deberá incluir en el proyecto de la glorieta un estudio de tráfico y capacidad actualizado, en el que se analice la incidencia de este desarrollo urbanístico en el nivel de servicio de la carretera N-432, de Badajoz a Granada, todo ello, en virtud del apartado *Quinto de la Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado*.
11. En el *Anejo nº 4 Estudio Previo de Infraestructuras*, en su apartado 53.2 *Capacidad de la glorieta de acceso*, se describen unas características de la glorieta de acceso de 30 m de radio interior y 42 m de radio exterior, **las cuales no coinciden con las dimensiones indicadas en la memoria de este documento**, donde en el apartado 13.2 *Estructura viaria*, se indica que la glorieta tendrá 40 m de diámetro interior y 61 m

exterior, hecho éste que deberá ser aclarado y justificado mediante la correspondiente presentación de un proyecto que defina cada una de las características de esta glorieta para su análisis y autorización si procede por parte de la Dirección General de Carreteras.

12. En el Mapa de Tráfico de 2015, el tramo afectado por este documento de modificación del Plan Parcial del Sector SUBS-P4 "Parque Industrial El Turán", de la carretera N-432, de Badajoz a Granada, posee una IMD de 12.198 vehículos, con un 7,2 % de pesados.

## INFORME

Ante todo esto, para poder evacuar informe sectorial al respecto se deberá remitir por parte de ese Ayuntamiento la siguiente documentación técnica:

- Se reflejarán en los planos, a una escala adecuada, y en la parte normativa del Instrumento, las zonas de protección del viario estatal (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección), y la arista exterior de la explanación a partir de la cual se acotan esas zonas, indicándose en la Memoria y/o Ordenanzas las limitaciones establecidas para dichas zonas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y su Reglamento General (RD 1812/1994, de 2 de septiembre).
- Se reflejarán en los planos, a una escala adecuada, y en la parte normativa del Instrumento, la línea límite de edificación y la arista exterior de la calzada a partir de la cual se acota la mencionada línea, indicándose en la Memoria u Ordenanzas la prohibición de cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, desde dicha línea hasta la carretera, según establece la Ley de Carreteras en su artículo 33 y el Reglamento de Carreteras en sus artículos 84 a 87. Asimismo se tendrán en cuenta las previsiones del artículo 86 del Reglamento General sobre coincidencia de zonas, bien debido a la proyección de los taludes, bien por superposición de las líneas límites de edificación de las distintas vías, debiendo prevalecer la más alejada de la carretera. De acuerdo a lo establecido en el artículo 33.7 de la Ley 37/2015, la clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley, lo que deberá quedar recogido expresamente en Instrumento de planeamiento urbanístico.
- La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) y, en concreto, por lo establecido en su Título III Uso y defensa de las carreteras. Se delimitará con precisión el suelo urbano, a los efectos de la aplicación en dicho suelo de la normativa de defensa de la carretera contenida en el Reglamento General de Carreteras así como el régimen de competencias establecido en el capítulo IV de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Respecto a la modificación de la intersección existente en el pk 423,100 de la carretera N-432, glorieta partida, en una glorieta para el acceso al Plan Parcial 04 "El Turán", se deberá indicar claramente si se mantiene o se modifican las características de la glorieta recogidas en el proyecto de acceso autorizado por la Dirección General de Carreteras con fecha 25/04/2011, y si éste cumple con lo establecido en la normativa aplicable vigente actualmente, Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras. Así mismo, y dado que se está modificando el Plan Parcial, se deberá presentar un estudio de tráfico y capacidad que analice la incidencia de este nuevo plan parcial sobre la carretera N-432 y en el que se tenga en cuenta la apertura al tráfico del tramo de autovía denominado "AUTOVÍA GR-43. TRAMO: PINOS PUENTE – ATARFE"

De igual forma, se deberá indicar claramente si el acceso propuesto este plan parcial mediante glorieta, pudiera verse afectado por la ejecución de futuros planes parciales anexos al que se está tramitando.

- Se incluirá en la parte normativa del Instrumento que, para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables


así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003)* y en el *Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007)* y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

- En la parte normativa del Instrumento deberá reflejarse la prohibición expresa de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- La franja de dominio público viario legalmente establecida quedará en todo caso excluida de los límites de los sectores urbanizables por estar permanentemente afecta a la explotación de la carretera.
- La iluminación a instalar en el desarrollo previsto no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado, en este caso, la N-432, de Badajoz a Granada. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.
- Deberá realizarse asimismo un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en el sector planificado, y determinar si ese riesgo se ve acrecentado con la ejecución o el desarrollo del planeamiento urbanístico, y justificar que no se verá afectada la Red de Carreteras del Estado.
- Por parte del Ayuntamiento de Pinos Puente, una vez subsanadas todas las anomalías detectadas en el documento presentado, deberá remitir un nuevo ejemplar del documento en soporte digital y una copia en papel para facilitar su examen y archivo posterior dentro del expediente abierto a tal efecto en la Dirección General de Carreteras.

Esta devolución no tiene significado resolutorio alguno. Se trata únicamente de comunicar al interesado las deficiencias que presenta la documentación entregada para que éste pueda subsanarlas y así poder proseguir la tramitación del expediente.

EL JEFE DEL SERVICIO  
DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN

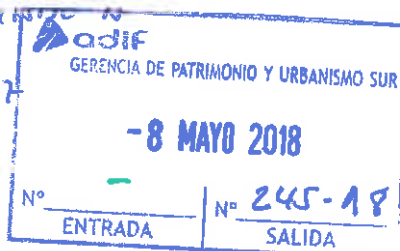
  
Fdo: Darío RODRÍGUEZ PEDROSA

AVENIDA DE MADRID, 5  
18071 GRANADA  
TEL: 958 20 12 88  
FAX: 958 27 89 10





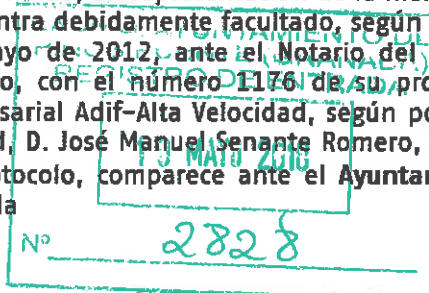
Exp. Placamiento  
2018-260  
ABIS-15/2017



R/Urbanismo



FERNANDO GÓMEZ GALLEGO, con D.N.I. 80111718G, Gerente de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif), con domicilio a efectos de notificación en Avenida Kansas City s/n, Estación de Santa Justa, 41007-Sevilla, buzón nº 16, en representación de la mencionada entidad pública empresarial para lo que se encuentra debidamente facultado, según escritura de sustitución de poder otorgada el día 21 de mayo de 2012, ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. José Manuel Senante Romero, con el número 1176 de su protocolo y en representación de la entidad pública empresarial Adif-Alta Velocidad, según poder otorgado ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. José Manuel Senante Romero, con fecha 5 de marzo de 2014 y el número 602 de su protocolo, comparece ante el Ayuntamiento de Pinos Puente (Granada), y como mejor proceda



DICE

- I. Que, con fecha 13 de noviembre de 2017, se dio traslado a esta Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur de escrito del Ayuntamiento de Pinos Puente, de fecha 24 de octubre de 2017, referente a la Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUBS-P4 "El Turán", en el que se requiere a Adif informe, dictamen u otro tipo de pronunciamiento como gestor de los intereses públicos afectados, para lo cual, junto con el mencionado escrito, se acompaña la documentación de la Modificación del Plan Parcial en formato digital.
- II. Que, con fecha 18 de mayo de 2009, se emitió informe por parte de Adif con motivo de la Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector SUBS-P4 en el que se hacían las siguientes consideraciones:
  1. Se señalaba la normativa sectorial de aplicación, siendo en aquel momento de aplicación la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, con objeto de que se incorporara al instrumento de planeamiento.
  2. Se indicaba el régimen de autorizaciones establecido por la Ley del Sector Ferroviario.
  3. Se constataba que existían suelos de Adif afectados por la delimitación del Plan Parcial.
- III. Que, una vez analizada la documentación recibida y dando cumplimiento a lo solicitado por el Ayuntamiento de Pinos Puente, se puede comprobar que en el documento de Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación se han tenido en cuenta las consideraciones indicadas en el informe de fecha 18 de mayo de 2009 emitido por Adif. Sin embargo, procede emitir el siguiente

### INFORME

#### PRIMERO. Red Ferroviaria de Interés General

Por los suelos donde se localiza el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUBS-P4 discurren la línea ferroviaria convencional Bobadilla-Granada y la línea de alta velocidad Antequera-Granada, ambas pertenecientes a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG).

D.G. DE DESARROLLO DE NEGOCIO CORPORATIVO  
D. de Patrimonio y Urbanismo  
Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur

Estación de Santa Justa, 3ª planta  
Avda. de Kansas City s/n, Buzón 16  
41007 Sevilla

Tel. (+34) 954 485 532  
Fax. (+34) 954 485 221

fgomezg@adif.es

www.adif.es

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N551VC4YDMN5AV06W820630C0R  
Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>



MIF - 9-280a160-H - Domicilio fiscal: calle Huelva, 5n, Estación de Chamartín. Edificio 23. 28036 Madrid

Por tal motivo, son de aplicación las disposiciones de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF) (que deroga a la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario), y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre (RSF), normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento. En concreto, se tendrán en consideración las limitaciones a la propiedad recogidas en el Capítulo III de la ya mencionada Ley 38/2015: zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

A este respecto, deberá actualizarse la normativa sectorial ferroviaria recogida en el instrumento de planeamiento, sustituyendo todas las menciones a la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario, por la vigente Ley 38/2015, de 29 de septiembre.

Para mayor claridad y con objeto de facilitar la normativa sectorial de aplicación a los posibles usuarios del instrumento de planeamiento se acompaña como **anejo nº 1** al presente informe un resumen de la normativa sectorial de aplicación y un esquema de las limitaciones a la propiedad establecidas por la Ley del Sector Ferroviario.

### **SEGUNDO. Protección de la infraestructura ferroviaria**

La clasificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

### **TERCERO. Control de la actividad colindante a la infraestructura ferroviaria**

Deben someterse a informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias todos los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones urbanísticas colindantes con el Sistema General Ferroviario.

Según previene el artículo 16 de la repetida Ley 38/2015, los interesados que pretendan construir o reedificar en la zona de dominio público o de protección a que se refiere el apartado primero de este informe, así como realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la autorización administrativa de Adif.

En cualquier caso la entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto, el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras que afecten a:

- **Líneas de Alta Velocidad Antequera-Granada:**

Adif Alta Velocidad  
Jefatura de Área de de Mantenimiento de Alta Velocidad Sur  
Calle Titán, 4-6. 4ª Planta  
28045, MADRID

D.G. DE DESARROLLO DE NEGOCIO CORPORATIVO  
D. de Patrimonio y Urbanismo  
Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur

Estación de Santa Justa, 3ª planta  
Avda. de Kansas City s/n, Buzón 16  
41007 Sevilla

Tel. (+34) 954 485 532  
Fax. (+34) 954 485 221

fgomezg@adif.es  
www.adif.es



- **Línea convencional Bobadilla-Granada:**

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias  
Dirección Adjunta de Mantenimiento de Explotación de  
Red Convencional  
Jefatura Territorial  
Plaza de Las Palmeras, s/n  
23490 LINARES-BAEZA

**CUARTO. Suelos ferroviarios afectados**

Existen suelos ferroviarios de Adif AV afectados por la delimitación del Plan Parcial de Ordenación, en concreto una superficie de 600 m<sup>2</sup> que se reparten en tres parcelas catastrales:

1. Una superficie de 270 m<sup>2</sup> en la parcela catastral 18161A90009301.
2. Una superficie de 138 m<sup>2</sup> en la parcela catastral 18161A90009300.
3. Una superficie de 192 m<sup>2</sup> en la parcela catastral 18161A01000043.

Estos suelos, que fueron expropiados a D. José Morales Morales por el Ministerio de Fomento, para la construcción de la línea de Alta Velocidad Antequera-Granada (formando parte de la finca nº J-18.1588-0776, con acta de ocupación en fecha 3 de diciembre de 2009, y de su ampliación, finca nº J-18.1588-0776-C00, con acta de ocupación de fecha 25 de septiembre de 2014); pertenecían a la antigua parcela catastral 18161A010000430000SH y tienen en la actualidad la naturaleza jurídica de bienes de dominio público adscritos al servicio ferroviario.

Según se representa en el Plano Nº 3 "Catastral, estructura de la propiedad" del Plan Parcial, estos suelos de Adif AV se localizan dentro de la Finca 43, Polígono 10, a nombre de ALMONDS SISTERS, S.L.

Tal y como se dispone en el artículo 7 de la Ley 38/2015, de 30 de septiembre de 2015, del Sector Ferroviario, todos los suelos ferroviarios deben calificarse como sistema general ferroviario o equivalente por lo que, en caso de no excluir estos suelos de Adif AV del ámbito de planeamiento, deberá corregirse la zonificación del Plan Parcial, apareciendo Adif en la relación de Bienes y Derechos afectados como propietario de una superficie de 600 m<sup>2</sup>, tal y como se representa en el plano que se acompaña al presente informe como anejo nº 2, y teniendo en cuenta su naturaleza jurídica de dominio público ferroviario.

Por todo lo anterior, se solicita:

Teniendo por presentado este informe, se recojan las anteriores determinaciones en el documento de la Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUBS-P4 "El Turán", con objeto de compatibilizar la ordenación urbanística propuesta con la mejora del servicio público del ferrocarril.

En Sevilla,

Firmado electrónicamente por: FERNANDO GOMEZ GALLEGO  
07.05.2018 19:05:07 CEST

**AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE**  
Calle Real, 123  
18240 PINOS PUENTE (GRANADA)

D.G. DE DESARROLLO DE NEGOCIO CORPORATIVO  
D. de Patrimonio y Urbanismo  
Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur

Estación de Santa Justa, 3ª planta  
Avda. de Kansas City s/n, Buzón 16  
41007 Sevilla

Tel. (+34) 954 485 532  
Fax. (+34) 954 485 221

fgomezg@adif.es  
www.adif.es





La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N551VC4YDMN5AV06W820630C0R  
Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>



# ANEJO Nº 1

## RESUMEN DE LA NORMATIVA APLICABLE AL SECTOR FERROVIARIO

Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF) y Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento (RSF) que desarrolló la derogada Ley 39/2003, de 17 de diciembre, del Sector Ferroviario, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

(Art. 3 LSF) A los efectos de esta ley, se entenderá por infraestructura ferroviaria la totalidad de los elementos que formen parte de las vías principales y de las de servicio y los ramales de desviación para particulares, con excepción de las vías situadas dentro de los talleres de reparación de material rodante y de los depósitos o garajes de máquinas de tracción. Entre dichos elementos se encuentran los terrenos, las estaciones de transporte de viajeros, las terminales de transporte de mercancías, las obras civiles, los pasos a nivel, los caminos de servicio, las instalaciones vinculadas a la seguridad, a las telecomunicaciones, a la electrificación, a la señalización de las líneas, al alumbrado, al almacenamiento de combustible necesario para la tracción y a la transformación y el transporte de la energía eléctrica, sus edificios anexos, los centros de control de tráfico y cualesquiera otros que reglamentariamente se determinen.

Las estaciones de transporte de viajeros y terminales de transporte de mercancías estarán constituidas por:

- a) Las vías principales y de servicio, con los terrenos sobre los que se asientan y todos sus elementos e instalaciones auxiliares precisas para su funcionamiento.
- b) Los andenes de viajeros y de mercancías.
- c) Las calzadas de los patios de viajeros y mercancías, comprendidos los accesos por carretera y para pasajeros que lleguen o partan a pie.
- d) Los edificios utilizados por el servicio de infraestructuras.
- e) Las instalaciones destinadas a la recaudación de las tarifas de transporte, así como las destinadas a atender las necesidades de los viajeros.

No tendrán la consideración de estaciones de transporte de viajeros y terminales de transporte de mercancías las áreas dedicadas a otras actividades exclusivamente comerciales, logísticas o industriales, aunque se sitúen en el ámbito de aquéllas.

(Art. 4 LSF) La Red Ferroviaria de Interés General está integrada por las infraestructuras ferroviarias que resulten esenciales para garantizar un sistema común de transporte ferroviario en todo el territorio del Estado o cuya administración conjunta resulte necesaria para el correcto funcionamiento de tal sistema común de transporte, como las vinculadas a los itinerarios de tráfico internacional, las que enlacen las distintas comunidades autónomas y sus conexiones y accesos a los principales núcleos de población y de transporte o a instalaciones esenciales para la economía o la defensa nacional.

Completada la tramitación prevista en el apartado anterior corresponderá al Ministerio de Fomento el acto formal de aprobación del estudio informativo, que supondrá la inclusión de la futura línea o tramo de la red a que éste se refiera, en la Red Ferroviaria de Interés General, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.2.

Con ocasión de las revisiones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, o en los casos que se apruebe un tipo de instrumento distinto al anteriormente vigente, se incluirán las nuevas infraestructuras contenidas en los estudios informativos aprobados definitivamente con anterioridad. Para tal fin, los estudios informativos incluirán una propuesta de la banda de reserva de la previsible ocupación de la infraestructura y de sus zonas de dominio público. A los solos efectos de la ocupación temporal de los terrenos para la toma de datos y realización de prospecciones necesarias para la elaboración de los proyectos, la aprobación de



los estudios informativos implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación temporal de dichos terrenos

## **PLANIFICACIÓN**

(D.A. 6ª RSF) Son bienes de dominio público ferroviario los inmuebles comprendidos en la zona de dominio público definida por el artículo 13 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.

Se considerarán bienes patrimoniales de titularidad del administrador de infraestructuras ferroviarias las estaciones, terminales y otros bienes inmuebles excluidos del concepto de línea por el Anexo de dicha Ley, salvo los que estén íntegramente situados en zonas de dominio público y los que se construyan en el futuro con cargo a los recursos del Estado o de un tercero.

Todas las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se incluirán en el Catálogo de infraestructuras ferroviarias de la Red Ferroviaria de Interés General, en el que se relacionarán las líneas y tramos conforme a un código oficial, expresando asimismo su origen y destino y una breve referencia a sus características técnicas, así como las estaciones de transporte de viajeros y las terminales de transporte de mercancías.

(Art. 7 LSF) Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad, de acuerdo con los estudios informativos aprobados definitivamente, como sistema general ferroviario o equivalente, de titularidad estatal, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las autorizaciones y, en su caso, las concesiones otorgadas a particulares para la realización de obras o actividades en la zona de servicio ferroviario regulada en el artículo 9, no eximirán a sus titulares de obtener los permisos, licencias y demás autorizaciones que, en cada caso, sean exigidas por otras disposiciones legales.

Asimismo, en los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio reguladas en el artículo 9, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a ésta, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento para que por éste se emita, en el plazo de dos meses computados desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, un informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Ministerio, se entenderá su conformidad con el proyecto urbanístico.

No podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o ejecución de la ordenación territorial y urbanística, que contravengan lo establecido en un estudio informativo aprobado definitivamente

En el caso de estudios informativos en tramitación que, no habiendo sido aún aprobados, hayan sido sometidos a información pública, la administración competente en materia de ordenación territorial o urbanística, según corresponda, procederá en cada caso, en las zonas afectadas por los trazados y actuaciones ferroviarias objeto de la mencionada información pública, a la suspensión de la aprobación de nuevas clasificaciones y calificaciones de suelo y de los efectos de las ya aprobadas, como también a la suspensión del otorgamiento de nuevas autorizaciones y licencias urbanísticas, hasta tanto se apruebe el estudio, con un plazo máximo de suspensión de un año a partir de la fecha de publicación del anuncio de la



información pública del correspondiente estudio, el cual podrá prorrogarse motivadamente por el Ministerio de Fomento, por un plazo máximo de seis meses.

Se excluye de lo anterior aquellas actuaciones administrativas de carácter territorial, urbanístico o edificatorio que sí fuesen compatibles con la futura actuación ferroviaria o se limiten a la mera conservación y mantenimiento de lo existente, previo informe vinculante del Ministerio de Fomento.

Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general. Los proyectos constructivos de las obras de construcción serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente a efectos de que compruebe su adecuación al estudio informativo y emita informe, que se entenderá favorable si transcurre un mes desde dicha comunicación sin que se hubiera emitido.

Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

(Art. 8 LSF) Los cruces de carreteras u otras vías de comunicación con líneas férreas que se produzcan por el establecimiento o la modificación de cualquiera de ellas, deberán, en todo caso, realizarse a distinto nivel.

La construcción de nuevas urbanizaciones y centros o establecimientos tales como hospitales, centros deportivos, docentes, culturales, industriales u otros equipamientos equivalentes, cuando el acceso a los mismos se pueda realizar a través de un paso a nivel existente, implicará la necesidad de la eliminación del mismo, siendo el coste de tal supresión de cuenta del promotor de la urbanización o establecimiento.

En cualquier caso, la entidad promotora presentará ante el administrador de la infraestructura ferroviaria afectada un proyecto específico de los accesos a la misma, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre las zonas de dominio público, servidumbre y afección del ferrocarril. El administrador, previo informe del Ministerio de Fomento, adoptará la resolución que resulte procedente.

(Art. 9 LSF) El Ministerio de Fomento podrá delimitar, especialmente en ámbitos vinculados a estaciones de transporte de viajeros o terminales de transporte de mercancías, zonas de servicio ferroviario que incluirán los terrenos necesarios para la ejecución de infraestructuras ferroviarias y para la realización de las actividades propias del administrador de infraestructuras ferroviarias, los destinados a tareas complementarias de aquéllas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario.

Sin perjuicio de las actividades a que se refiere el párrafo anterior, dentro de la zona de servicio ferroviario podrán realizarse otras de carácter industrial, comercial y de servicios cuya localización esté justificada por su relación con aquéllas, de conformidad con lo que determine el proyecto de delimitación y utilización de espacios ferroviarios y el planeamiento urbanístico correspondiente.

El régimen aplicable, dentro de las zonas de servicio ferroviario, a los terrenos necesarios para la ejecución de infraestructuras ferroviarias y para la realización de las actividades propias del administrador de infraestructuras ferroviarias, se ajustará a lo dispuesto en el proyecto de delimitación y utilización de espacios ferroviarios al que se refiere el apartado siguiente.

(Art. 10 LSF) Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos, destinados a zonas de servicio ferroviario como sistema general ferroviario o equivalente de titularidad estatal y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.



Las obras que se lleven a cabo en la zona de servicio ferroviario deberán adaptarse al plan especial de ordenación de ésta o al instrumento equivalente. Para la constatación de este requisito habrá de solicitarse, antes de su realización, informe a la administración urbanística competente que se entenderá que es favorable si transcurre un mes desde la presentación de la correspondiente documentación sin que aquél se hubiere remitido.

En caso de que no se haya aprobado el plan especial de ordenación de la zona de servicio ferroviario o el instrumento equivalente a los que se refiere el apartado segundo, las obras que realice el administrador de infraestructuras ferroviarias en la zona de servicio ferroviario deberán ser compatibles con el proyecto de delimitación y utilización de espacios ferroviarios.

No procederá la suspensión de la ejecución, por los órganos urbanísticos, de las obras que se realicen por el administrador de infraestructuras ferroviarias cuando éstas se lleven a cabo en cumplimiento de los planes y de los proyectos de obras aprobados por los órganos competentes.

#### **LIMITACIONES A LA PROPIEDAD**

(Art. 12 LSF) A los efectos de esta ley, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo.

Los órganos de la Administración General del Estado, en el ejercicio de las facultades que les correspondan en relación con las zonas de dominio público y de protección y con el límite de edificación, se coordinarán entre sí y con los de otras administraciones públicas a los que, legalmente, se les confieran competencias en relación con terrenos que merezcan una especial salvaguarda.

#### **Zona de dominio público.**

(Art. 13 LSF) Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En aquéllos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso,



el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

(Art. 25 RSF) En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del RSF, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

#### **Zona de protección.**

(Art. 14 LSF) La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

#### **Límite de edificación.**

(Art. 15 LSF) A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.



La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.

Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de esta ley.

#### **Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección.**

(Art. 16 LSF) Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el



límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento del administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, o en razones de seguridad del tráfico ferroviario, o en el hecho de que la obra, instalación o actividad afecte a la seguridad del tráfico ferroviario, afecte directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o la explanación, cause perjuicios a la integridad de cualquier elemento de la infraestructura, dificulte el normal mantenimiento o impida la adecuada explotación de la infraestructura.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

(Art. 24 RSF) Donde se superpongan las zonas de dominio público y las de protección, en función de que su medición se realice desde la vía ferroviaria general o desde las vías desviadas, prevalecerá, en todo caso, la configuración de la zona de dominio público sobre la de protección.

Donde, por ser muy amplia la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de la zona de dominio público, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la referida zona.

Donde las líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la vía ferroviaria general o desde las vías desviadas, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la vía ferroviaria.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.

(D.A.1ª LSF) La titularidad y la administración de las infraestructuras ferroviarias integradas en la Red Ferroviaria de Interés General, fuera de las zonas de servicios de los puertos de interés general o de las líneas o tramos gestionadas en régimen de concesión, corresponden a



las entidades públicas empresariales Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y Administrador de Infraestructuras Ferroviarias de Alta Velocidad (ADIF-Alta Velocidad), conforme a lo establecido en el Real Decreto-ley 15/2013 y en la Orden PRE/2443/2013.

#### **Medidas de protección.**

(Art. 30 RSF) La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medioambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular, se observarán las siguientes normas:

- a) **Plantaciones de arbolado.** Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, si bien podrá autorizarse en la zona de protección siempre que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá ordenar su tala, no obstante, si, por razón de su crecimiento o por otras causas, el arbolado llegase a determinar una pérdida de visibilidad de la línea ferroviaria o afectase a la seguridad vial en pasos a nivel.
- b) **Talas de arbolado.** Las talas de arbolado se autorizarán, exclusivamente, en la zona de protección y se denegarán sólo cuando la tala pueda perjudicar la infraestructura ferroviaria por variar el curso de las aguas, por producir inestabilidad de taludes o por otras causas que lo justifiquen.
- c) **Tendidos aéreos.** No se autorizará el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

Las líneas eléctricas de baja tensión, las telefónicas y las telegráficas podrán autorizarse en la zona de protección siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces a distinto nivel con líneas eléctricas.

En el caso de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas, el gálibo fijado será suficiente para garantizar, entre la línea ferroviaria, electrificada o no, y la línea eléctrica con las que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.

Las torres precisas para la prestación de servicios de telecomunicaciones por las empresas habilitadas para ello, podrán ser instaladas, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dentro de la zona de dominio público y de protección siempre que la distancia mínima entre la base de la infraestructura y la arista exterior de la plataforma sea superior a una vez y media la altura de aquellas.

- d) **Conducciones subterráneas.** Queda prohibida su construcción en la zona de dominio público salvo que, excepcionalmente y de forma justificada, no existiendo otra solución técnica factible, se autoricen para la prestación de un servicio de interés general, como la travesía de poblaciones. Asimismo, cuando no exista alternativa de trazado, se podrán autorizar en la zona de protección, las conducciones subterráneas correspondientes a la prestación de servicios públicos de interés general y las vinculadas a éstos, situándolas, en todo caso, lo más lejos posible de la línea ferroviaria.



- e) **Obras subterráneas.** Dentro de la zona de protección, no se autorizarán las obras que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.
- f) **Cruces subterráneos.** Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán la explanada y la vía en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia, fijándose, por el administrador de infraestructuras ferroviarias, la cota mínima de resguardo entre la clave del paso subterráneo y la rasante de la plataforma ferroviaria. Salvo justificación suficiente, no se autorizarán cruces a cielo abierto en la Red Ferroviaria de Interés General, debiéndose efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea. También se podrán utilizar para el cruce las obras de paso o desagüe de las líneas ferroviarias, siempre que se asegure el adecuado mantenimiento de sus condiciones funcionales y estructurales.
- g) **Cerramientos.** En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

Quando resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose, en todo caso, que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación ferroviaria.

- h) **Urbanizaciones y equipamientos públicos,** como hospitales, centros deportivos docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.
- i) **Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas.** Además de las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones específicas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.

Si los supuestos previstos en los dos apartados precedentes dan lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea. El coste de su construcción y, en su caso, supresión será de cuenta del promotor de las mismas. Para la construcción de un cruce a distinto nivel o para la supresión de uno preexistente, la entidad promotora presentará un proyecto específico con los accesos a la infraestructura ferroviaria, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.

- j) **Movimientos de tierras y explanaciones.** Se podrán autorizar en la zona de protección, siempre que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria o su explotación.



- k) Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes. Su construcción podrá ser autorizada dentro del tercio de la zona de protección más próximo a la zona de dominio público y también, con carácter excepcional, en la zona de dominio público siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de ocasionar perjuicios a la infraestructura ferroviaria. En estos casos, se deberá presentar al administrador de infraestructuras ferroviarias, junto con la solicitud, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.
- l) Pasos elevados. Los estribos de la estructura no podrán ocupar la zona de dominio público, salvo expresa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

En líneas ferroviarias con vías separadas se podrán ubicar pilares entre ambas, siempre que la anchura de ésta sea suficiente para que no representen un peligro para la circulación, dotándolas, en su caso, de un dispositivo de contención de vehículos.

El gálibo sobre la calzada, tanto durante la ejecución de la obra como después de ella, será fijado por el administrador de infraestructuras ferroviarias. Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

- m) Pasos subterráneos. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de paso y la rasante de la plataforma de la línea ferroviaria será fijada por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

- n) Vertederos. No se autorizarán en ningún caso.

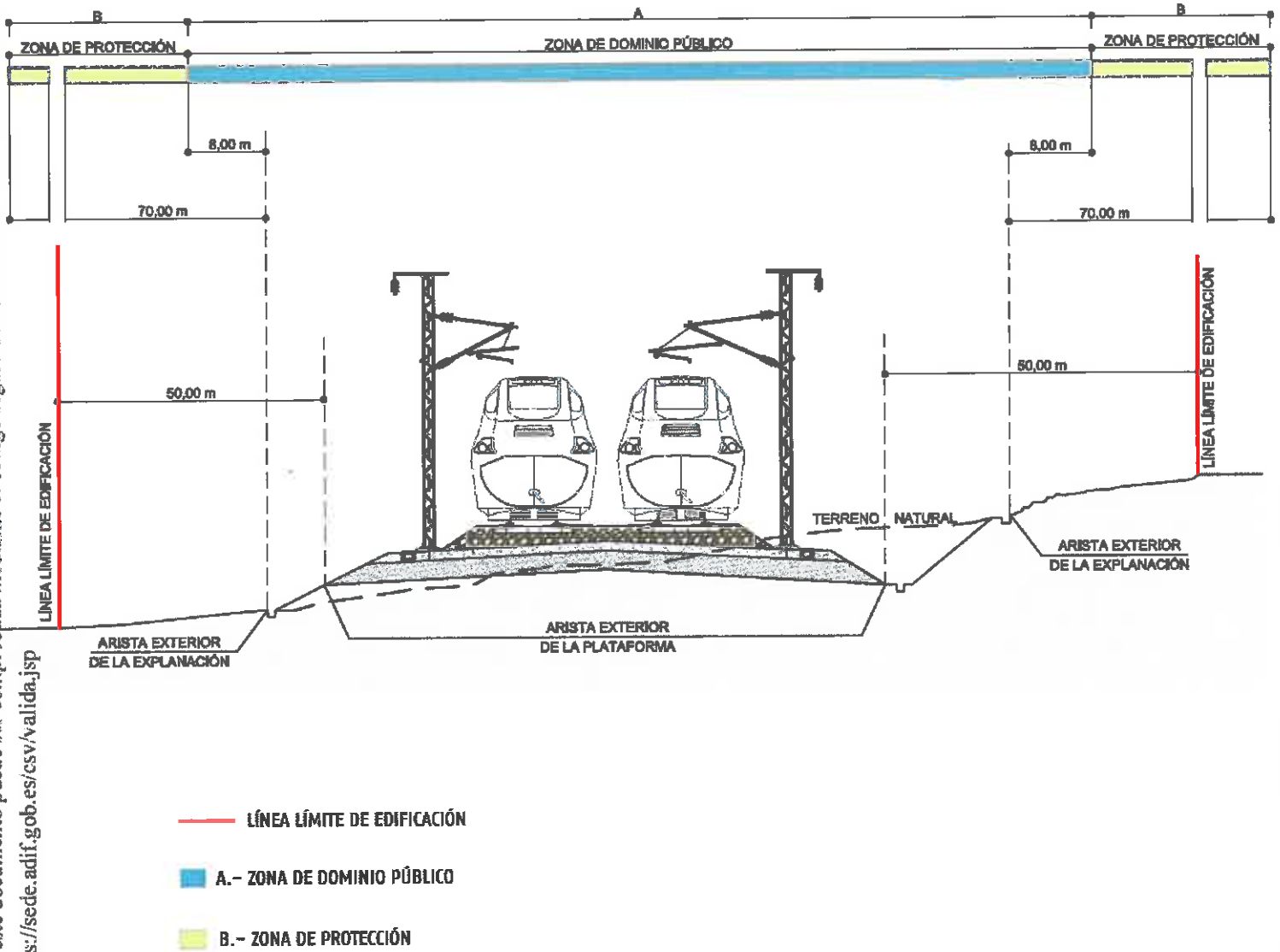
(Art. 30 RSF) La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionamientos técnicos que determine el administrador de infraestructuras ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación. Con carácter excepcional, por las especiales características de la línea ferroviaria de que se trate, la Dirección General de Ferrocarriles podrá ordenar la realización del citado cerramiento antes de que se inicie la actuación urbanística correspondiente.



## ESQUEMA VINCULANTE DEL INFORME SECTORIAL SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DEFINICIÓN DE LAS LIMITACIONES A LA PROPIEDAD DE LOS SUELOS COLINDANTES CON LAS LÍNEAS QUE FORMAN PARTE DE LA RED FERROVIARIA DE INTERÉS GENERAL, ESTABLECIDAS EN LA LEY 38/2015, DEL SECTOR FERROVIARIO Y EN EL REAL DECRETO 2387, DE 30 DE DICIEMBRE DE 2004, QUE APRUEBA EL REGLAMENTO FERROVIARIO

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: NSS1VC4YDMNSA V06W8Z0630C0R en https://sede.adif.gob.es/csv/vvalida.jsp



### NOTAS:

1. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contado en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Artículo 14.2 LSF.

2. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Artículo 15.1 LSF.

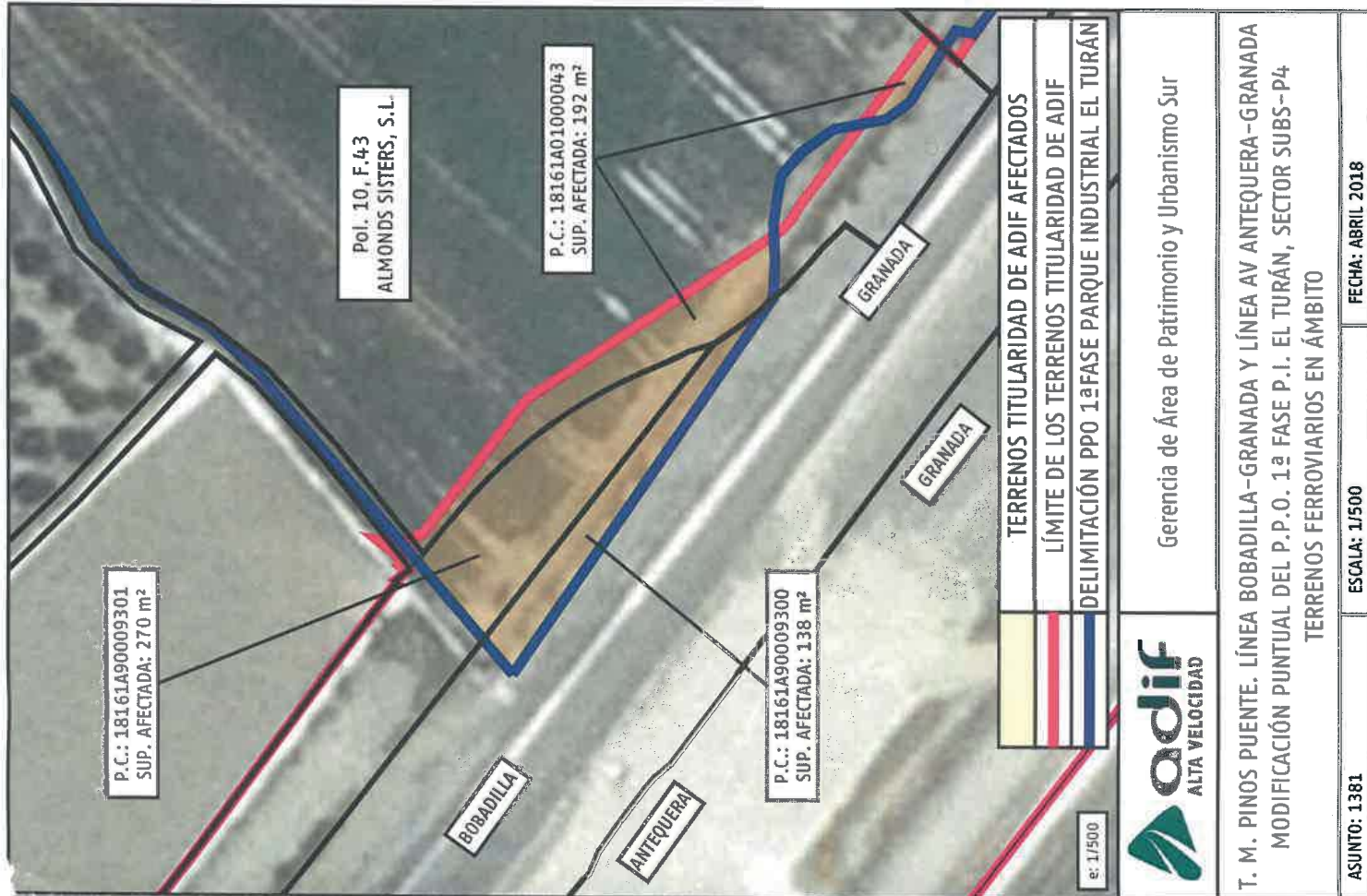
En las líneas ferroviarias que discurren por zonas urbanas, la línea límite de edificación se sitúa a veinte metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. Artículo 15.2 LSF.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: N551VC4YDMN5A V06W820630C0R

Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>



## ANEJO Nº 2



e: 1/15.000

ASUNTO: 1381

ESCALA: 1/500

FECHA: ABRIL 2018

TM PINOS PUENTE

PPO 1ª FASE DEL  
PARQUE INDUSTRIAL  
EL TURÁN

BOBADILLA

ANTEQUERA

GRANADA

GRANADA

GRANADA

GRANADA

ANTEQUERA

BOBADILLA

Pol. 10, F.43  
ALMONDS SISTERS, S.L.

P.C.: 18161A01000043  
SUP. AFECTADA: 192 m²

P.C.: 18161A90009300  
SUP. AFECTADA: 138 m²

P.C.: 18161A90009301  
SUP. AFECTADA: 270 m²

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA D.T. AGRIC. GAN. PESCA Y D.S. GR
	201999900313834 - 21/05/2019
	Registro Auxiliar OP. PREVENCIÓN Y CONT. AMB. - GR GRANADA

EXCMO. AYUDANTE TERRITORIAL  
PINOS PUENTE (GRANADA)  
REGISTRO DE ENTRADA

*A/R COM 52 2019*  
*4 MAR 2019*

Nº *2596*

AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE  
C/ Real n.º 123  
18.240 PINOS PUENTE (Granada)

*R/ Urbanismo*

**Nª Refª:** PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL /MLR/Expte. 2058/2018 (*Cítese al responder*)

**Asunto:** Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación de Plan Parcial de Ordenación Primera Fase Parque Industrial de "El Turán", sector SUBS-P4., en t.m de Pinos Puente (Granada).

En atención a lo previsto en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, adjunto se remite informe ambiental estratégico con el que por esta Delegación Territorial se resuelve expediente indicado en la cabecera de este oficio, y que ha sido tramitado conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Conforme a lo previsto en el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, contra el informe ambiental estratégico no procede recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan sometido al mismo.

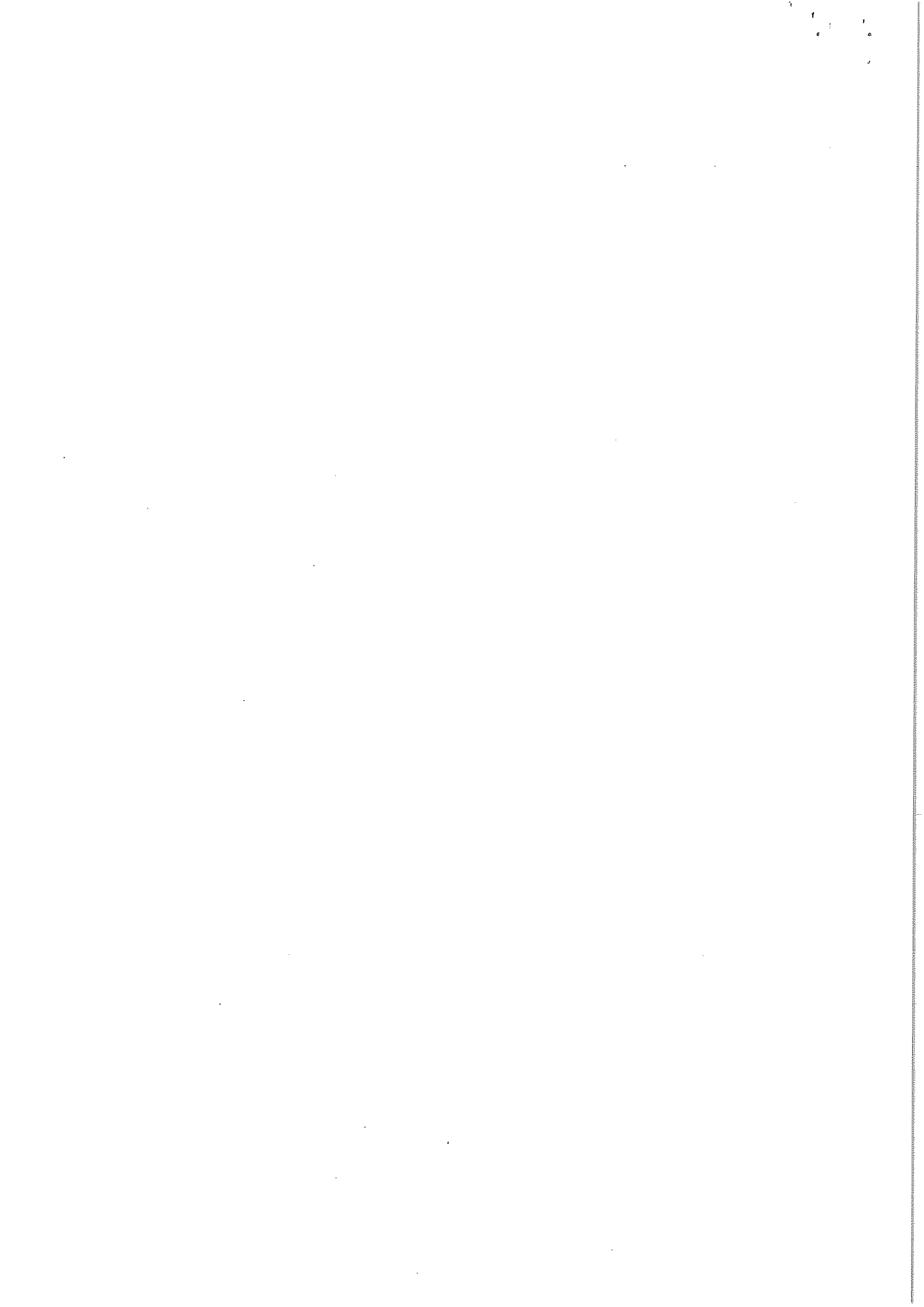
Además, he de indicarle que con esta misma fecha se remite dicho informe ambiental estratégico para su publicación al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, y a la Consejería competente en materia de medio ambiente para su publicación en su sede electrónica.

Si una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

LA DELEGADA TERRITORIAL  
María José Martín Gómez

C/ Joaquina Equaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:640xu720PFIRMA40LLo3aw+cn+stRC. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	FECHA	16/05/2019
ID. FIRMA	640xu720PFIRMA40LLo3aw+cn+stRC	PÁGINA	1/1



**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**  
**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PRIMERA FASE PARQUE INDUSTRIAL**  
**DE "EL TURÁN", SECTOR SUBS-P04 DE PINOS PUENTE**  
**(EXPEDIENTE EAE/2058/2018)**

El informe ambiental estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada, a efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El informe ambiental estratégico podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

## 1. MARCO NORMATIVO

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental mediante la modificación introducida por Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental regula en sus artículos 36, 37, 39 y 40 las determinaciones de aplicación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

El Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, y el Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, determinan que corresponde a esa Consejería el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente. De conformidad con lo previsto en el artículo 2.3 del Decreto 103/2019, de 12 de febrero, y en la Disposición Adicional Octava del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, le corresponde a esta Delegación Territorial la formulación del informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

## 2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### 2.1. Objeto del instrumento de planeamiento urbanístico

El planeamiento general vigente de Pinos Puente lo componen las Normas Subsidiarias (NNSS) aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 8 de octubre de 1992. Su Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las mencionadas NNSS fue aprobada definitivamente el 28 de octubre de 2010 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 41 de fecha de 2 de marzo de 2011.

En lo que respecta a los aspectos de ordenación territorial y urbanismo, la vinculación funcional de Pinos Puente con la capital provincial motiva que se incluya en el ámbito de la Aglomeración Urbana de Granada, y

C/ Joaquina Egvaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:640xu878PFIRMAA3xbjUF1UR1x21tv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	FECHA	16/05/2019
ID. FIRMA	640xu878PFIRMAA3xbjUF1UR1x21tv	PÁGINA	1/12

en consecuencia, esté afectado por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada aprobado por el Decreto 244/1.999, de 27 de diciembre. Según el mismo, Pinos Puente quedaría englobado en la zona noroeste de la Aglomeración, y dentro de la misma, en la subárea oeste. Acorde al citado Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, el Sector SUBS-P4 se incluye dentro de una Zona Vinculada a Actividades Productivas, y en concreto, dentro de una Zona de Reserva de Suelo para Actividades Industriales.

La Modificación del Plan Parcial de Ordenación Primera Fase Parque Industrial de "El Turán", Sector SUBS-P4 de Pinos Puente, actúa sobre el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado reclasificado mediante Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, modificación que fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de noviembre de 2.006, donde se indica que la superficie total del ámbito es de 290.786, 00 m2. En la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias el Sector cuenta con una superficie de 278.645 m2.

El Sector SUBS-P4 se localiza a unos 300 metros de distancia al sureste del núcleo urbano de Pinos Puente, colindante con el polígono industrial de "La Molaina" y con dos importantes infraestructuras de comunicaciones como son la carretera nacional CN-432 Badajoz-Granada y la línea de ferrocarril Granada-Bobadilla. Se trata de una superficie prácticamente llana, estando en la actualidad dedicada en su mayor parte a un uso agrícola de regadío.

Este suelo urbanizable cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha de 19 de abril de 2010. En la propuesta de la modificación del plan parcial se establece una superficie total de 278.645,27 m2. El documento indica urbanístico que el ámbito tiene una superficie de 278.931, 36 m2 según medición topográfica.

La Modificación del Plan Parcial del Sector SUBS-P4-1ª fase tiene como objetivo específico la implantación de un centro Industrial – Logístico. Se pretende dotar al municipio de una parcela con la entidad suficiente como para albergar un tipo singular de Centro industrial de almacenamiento y distribución masivo, de tipo logístico, que por la configuración del mismo requiere de una manzana de grandes dimensiones.

Como uso y tipología característicos, en la modificación del Plan parcial se adopta, para suelo industrial urbanizable, la relación determinada por las Normas Subsidiarias para el suelo urbano, resultando que se dedicará a suelo industrial de carácter extensivo y para el uso logístico, al menos el 61,44% de la superficie neta resultante. Es decir, 113.413,83 m2 de los 184.587,14 m2 de superficie neta resultante.

## 2.2. Estudio de Alternativas

Las alternativas analizadas son el mantenimiento de los terrenos en el estado actual, aplicación del plan parcial vigente y la modificación de la ordenación pormenorizada del mismo, al objeto de establecer un gran centro logístico. Se descartan las dos primeras alternativas, considerando que la vigente ordenación pormenorizada del Plan Parcial no se ajustaría a los objetivos de la propuesta.

El Plan Parcial vigente cuenta con aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Pinos Puente con fecha 4 de Diciembre de 2.009, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 81 de 30 de Abril de 2.010. Se caracteriza por:

- La actuación tiene la finalidad de crear un nuevo espacio para el desarrollo de actividades económicas de tipo industrial (Polígono Industrial).

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

Código:640xu878PFIRMAA3xbjUF1UR1x21tv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	FECHA	16/05/2019
ID. FIRMA	640xu878PFIRMAA3xbjUF1UR1x21tv	PÁGINA	2/12

- Los criterios de calidad de la ordenación y para el diseño urbano que han de atenderse en la concepción del nuevo espacio de actividad económica son: paisaje abierto, calidad ambiental y menor densidad de ocupación.
- Se trata de un Plan parcial para desarrollar lo que comúnmente se llama "Polígono Industrial". La tipología "tipo" serán naves industriales, aunque se combinan con parcelas comerciales, etc. Por lo tanto es principalmente una actuación de tipo industrial.

En la alternativa seleccionada se detallan las siguientes características:

- La actuación tiene la finalidad de crear un nuevo espacio para el desarrollo de actividades económicas con términos de calidad correspondientes al concepto actual de "parque empresarial".
- Los criterios de calidad de la ordenación y para el diseño urbano que han de atenderse en la concepción del nuevo espacio de actividad económica son: paisaje abierto, calidad ambiental, menor densidad de ocupación, mejor dotación de servicios a las empresas, y ampliación y mezcla de actividades.
- La mezcla de actividades requerirá combinar en el Sector, además de naves industriales y logísticas, tipologías diferentes de inmuebles: oficinas, naves - nido, naves- escaparate (lo que hoy se denomina "almacén-exhibición"), medianas superficies comerciales, sedes corporativas de empresas, instalaciones hoteleras y de hostelería, y centros recreativos.
- La actuación requiere, una concepción mixta, en su conjunto, de parque industrial y terciario.
- Se concibe la actuación como lugar de actividad direccional en la comarca de Pinos Puente, fundamentada en la tradicional vinculación metropolitana del mismo con Granada, e impulsada por la dotación reciente, construida en parte y proyectada, de nuevas infraestructuras de comunicación con la metrópolis y sus elementos turísticos.
- Las reservas de Dotaciones y Espacios libres cumplen con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística.

### 3. TRAMITACIÓN

La Modificación del Plan Parcial de Ordenación Primera Fase Parque Industrial de "El Turán", sector SUBS-P04 de Pinos Puente se corresponde con la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico recogido en el artículo 40.3.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que corresponde con "Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica" estando sometidas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Conforme a lo previsto en el artículo 40.6.a) la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con fecha de 23 de noviembre de 2018, se recibe documentación aportada por el Ayuntamiento de Pinos Puente, para inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativo a Modificación del Plan Parcial de Ordenación Primera Fase Parque Industrial de "El Turán", sector SUBS-P04 de Pinos Puente.

Analizada la documentación aportada, y según prevé el artículo 40.6.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial emitió, con fecha de 20 de diciembre de 2018, Resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

Código:640xu878PFIRMAA3xbjUF1UR1x21tv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	FECHA	16/05/2019
ID. FIRMA	640xu878PFIRMAA3xbjUF1UR1x21tv	PÁGINA	3/12

Conforme a artículo 39.2 y 40.6.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con fecha de 9 de enero de 2019, se requieren informes y se efectúan consultas, para que, en el plazo de 45 días, se pronuncien sobre la propuesta de instrumento de planeamiento.

RELACIÓN DE CONSULTADOS	Fecha respuestas recibidas
Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo	-
Delegación Territorial de Fomento y Vivienda	15/03/2019 y 06/02/2019
Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deportes	21/03/2019 y 15/02/2019
Delegación Territorial de Salud y Bienestar Social	-
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	25/03/2019
Ecologistas en Acción	-

Se remite copia de los anteriores informes al Ayuntamiento.

Concluido el trámite de consultas, de acuerdo con el artículo 40.6.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, procede formular informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

#### 4. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN Y DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS

##### 4.1. Cuestiones urbanísticas y de ordenación del territorio

El informe del Servicio de Urbanismo, de fecha de 14 de marzo de 2019, que se remite al Ayuntamiento, realiza una serie de observaciones, destacándose las siguientes:

- La superficie del ámbito según el Plan Parcial es inferior en un 4% a la prevista por la modificación puntual. Deberá justificarse en el documento del Plan Parcial la diferencia de superficie.
- Las ordenanzas no deben recoger consideraciones sobre el régimen del suelo, que puede considerarse como urbanizable ordenado por disponer de una ordenación pormenorizada aprobada, pero no como suelo urbano.
- La posibilidad de implantación de viviendas asociadas al uso principal debe estar limitada como máximo a una por parcela.
- La compatibilidad de uso terciario con el industrial sin establecer un porcentaje máximo de edificabilidad para ello supone de facto un cambio de uso global del sector. Dicho cambio de uso supone una innovación de carácter estructural, que requiere de una tramitación distinta y cuya aprobación es competencia de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.
- **La altura máxima que se prevé para el uso logístico no parece acorde con las necesidades de este uso ni con las condiciones de edificabilidad y ocupación de la parcela prevista. Además, supondría un gran impacto paisajístico, que deberá estudiarse y justificarse adecuadamente.**

##### 4.2. Cuestiones ambientales

Como antecedentes, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Pinos Puente en el Sector SUBS-P4 obtuvo Declaración de Impacto Ambiental viable mediante Resolución de esta Delegación de fecha de 14 de julio de 2006, tramitada mediante el expediente 1029/2004. No obstante, las determinaciones urbanísticas de las mismas eran distintas en aspectos relevantes, como la altura máxima sobre rasante, que se establecía en 3 plantas o 10 metros (salvo elementos puntuales singulares necesarios para el uso). En caso de instalacio-

C/ Joaquina Equaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

Código:640xu878PFIRMAA3xbjUF1UR1x21 tv.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	FECHA	16/05/2019
ID. FIRMA	640xu878PFIRMAA3xbjUF1UR1x21 tv	PÁGINA	4/12

nes singulares por su uso, como las hoteleras o de oficinas, se regulaba que la altura máxima permitida podrá ser de 4 plantas y 12 metros.

La alternativa seleccionada no afecta de modo directo a terrenos forestales, montes públicos, espacios protegidos o vías pecuarias. Tampoco se prevén afecciones negativas de consideración a la fauna o flora de especial interés.

Para la aprobación definitiva deberá obtenerse informe favorable, regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, donde se recoge el contenido y tramitación del informe vinculante realizado por la Administración Hidráulica Andaluza en los instrumentos de planeamiento urbanístico sobre los aspectos de su competencia, como son prevención de riesgos de inundaciones, infraestructuras del ciclo integral del agua, abastecimiento, saneamiento y depuración.

Al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, también se deberá obtener informe del Organismo de Cuenca, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.

El informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha de 11 de marzo de 2019, que se remite al Ayuntamiento, advierte que la zona está afectada por riesgos de inundación y que la previsión de aguas residuales resulta insatisfactoria considerando que el Ayuntamiento de Pinos Puente no dispone de autorización de vertido al dominio público hidráulico, por carecer de estación depuradora de aguas residuales. Solicita que el instrumento urbanístico aporte una solución satisfactoria al problema de saneamiento del nuevo parque industrial para poder ser objeto de informe favorable por el organismo de cuenca.

El documento que se redacte para la Aprobación Inicial, deberá incorporar los aspectos en materia de aguas que del informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de fecha de 2 de mayo de 2019, que se remite al Ayuntamiento, destacando las siguientes cuestiones:

1. Se debe llevar a cabo un análisis más pormenorizado del problema de inundabilidad y de las medidas adoptadas para evitar los subsiguientes daños en la parte significativa de los terrenos donde se desarrolla el Plan que se encuentran en zona inundable de origen fluvial para avenidas extraordinarias de 500 años del río Genil.
2. La entidad que gestione el abastecimiento debe informar sobre la gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como de la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. En caso de que no sea así, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.
3. Se deberá justificar la capacidad de los depósitos de regulación que abastecen al Sector. Los depósitos deben permitir almacenar un volumen de agua equivalente a la demanda en período punta de 1,5 días. Los polígonos industriales que se abastezcan de forma independiente al núcleo de población contarán con depósitos dimensionados para atender el triple de la demanda media diaria.

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:640xu878PFIRMAA3xbjUF1UR1x21tv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	FECHA	16/05/2019
ID. FIRMA	640xu878PFIRMAA3xbjUF1UR1x21tv	PÁGINA	5/12

4. El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público.
5. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico o marítimo terrestre sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la estación depuradora de aguas residuales.
6. En caso de desarrollos industriales será obligatoria la implantación de tanques de tormenta, con conexión a la red de saneamiento y a la estación depuradora, para las primeras aguas de escorrentía. El volumen del tanque de tormenta se dimensionará para que como mínimo recoja una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea.
7. En los planeamientos que ordenen polígonos para la instalación de industrias se definirán la ordenanza de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión nº 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas. Dependiendo de las características de las citadas instalaciones industriales será necesario que el planeamiento prevea una depuración propia de las aguas residuales generadas por las mismas o bien de sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante del efluente que llega a la depuradora.
8. El documento debe incluir la valoración a precios de mercado de las infraestructuras hidráulicas necesarias para el desarrollo adecuado de la innovación.

El Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía que, en su artículo 25 sobre planes y programas establece que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, la planificación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución.

La regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE).

El ayuntamiento, como órgano competente en la materia, velará porque se cumplan las prescripciones de la anterior normativa en materia de contaminación lumínica y acústica.

En relación con los efectos sobre el cambio climático, el documento ambiental considera que el impacto es prácticamente inexistente.

El documento ambiental estratégico incluye medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos del plan, así como una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del mismo.

#### 4.3. Afeción paisajística

C/ Joaquina Egvaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

Código:640xu878PFIRMAA3xbjUF1URlx2Ltv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	FECHA	16/05/2019
ID. FIRMA	640xu878PFIRMAA3xbjUF1URlx2Ltv	PÁGINA	6/12

Respecto a la integración paisajística, debe considerarse que la propuesta se desarrolla sobre una zona con características de vega agrícola, en un entorno que las Normas Subsidiarias clasificaron como "Suelo No Urbanizable especialmente protegido, protección cautelar, Vega de Granada" y donde posteriormente el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada previó una "zona de reserva de suelo para ubicar actividades industriales". Al tratarse de terrenos prácticamente llanos la visibilidad es elevada. Asimismo, se trata de una zona muy expuesta visualmente; dista unos 300 metros del núcleo urbano, limita al norte con la carretera nacional CN-432 Badajoz-Granada y colinda por el sur con la línea de ferrocarril Granada-Bobadilla.

El contraste que se produce entre zonas de cultivos y zonas de uso industrial es de difícil integración paisajística, por lo que deben analizarse y justificarse adecuadamente las alturas máximas propuestas. El documento ambiental estratégico estima que la propuesta tendrá un impacto negativo y persistente sobre el paisaje, aunque considera que es recuperable con las medidas relativas a condiciones estéticas de las edificaciones, materiales de construcción a utilizar, jardinería y apantallamientos vegetales perimetrales. Las medidas propuestas por el documento ambiental se consideran insuficientes para amortiguar el impacto paisajístico de alguno de los parámetros propuestos.

En concreto, la propuesta de altura en las zonas industrial, comercial y de equipamiento social se limita a 3 plantas o 10 metros, con excepciones para las edificaciones singulares por su uso en zona industrial, como las hoteleras o de oficinas, cuya altura máxima podrá ser de 4 plantas y 12 metros.

A diferencia de lo anterior, en la zona industrial –logística, con una superficie de 108.000 m<sup>2</sup>, se propone una altura máxima de edificación de **4 plantas (PB+3) o 20 metros**, indicándose que por encima de la altura máxima solamente está permitida la ubicación de los elementos necesarios a las instalaciones imprescindibles para el funcionamiento de la industria.

Esta modificación en la zona industrial –logística **eleva hasta prácticamente el doble la altura permitida en las Normas Subsidiarias para polígonos industriales** y que aplican al colindante polígono industrial La Molina. En las Normas Subsidiarias la altura máxima de cumbrera se establece en 10.5 metros, **indicándose que por encima de la altura máxima podrán edificarse aquellas instalaciones necesarias para el funcionamiento de cada industria concreta**, siempre por detrás del plano de fachada.

En la documentación no se justifica adecuadamente la necesidad de elevar significativamente la altura permitida por la normativa vigente. Esta cuestión se resalta en el informe del Servicio de Urbanismo, donde se indica que "la altura máxima que se prevé para el uso logístico no parece acorde con las necesidades de este uso ni con las condiciones de edificabilidad y ocupación de la parcela prevista".

En consecuencia, para considerar que esta Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siendo innecesario tramitar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario, no podrá superarse la altura de 4 plantas o 12 metros sin que se cumpla el requisito establecido en las normas subsidiarias, "instalaciones necesarias para el funcionamiento de cada industria concreta, siempre por detrás del plano de fachada".

#### 4.4. Criterios para determinar el sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

Código:640xu878PFIRMAA3xbjUF1URlx2ltv. Permite la verificación de la Integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	FECHA	16/05/2019
ID. FIRMA	640xu878PFIRMAA3xbjUF1URlx2ltv	PÁGINA	7/12

Los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, se establecen en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. En el apartado primero del Anexo V los criterios se refieren a las características de los planes y programas. En el apartado segundo del Anexo se relacionan las características de los efectos y del área probablemente afectada.

Respecto de la afección a las características de los planes y programas, se deben analizar a las cuestiones específicamente recogidas en el apartado 1 del anexo, que se enumeran a continuación:

- a) **La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades**, bien en relación con la ubicación, naturaleza, **dimensiones**, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
- b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
- c) La pertinencia del plan o programa para la **integración de consideraciones ambientales**, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- d) **Problemas ambientales significativos** relacionados con el plan o programa.
- e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

Acorde al apartado 2 del Anexo, donde se recogen los criterios referentes a las características de los efectos y del área probablemente afectada, se deben valorar:

- a) La **probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad** de los efectos.
- b) El carácter acumulativo de los efectos.
- c) El carácter transfronterizo de los efectos.
- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).
- e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y **tamaño de la población que puedan verse afectadas**).
- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
  1. Las características naturales especiales.
  2. Los efectos en el **patrimonio cultural**.
  3. La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
  4. La **explotación intensiva del suelo**.
  5. Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

## 5. ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN CASO DE SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

El artículo 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece que en el caso de que el informe ambiental estratégico concluyera que el instrumento de planeamiento debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y lo remitirá al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan para que continúe la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

C/ Joaquina Egvaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:640xu878PFIRMAA3xbjUF1URlx21tv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	FECHA	16/05/2019
ID. FIRMA	640xu878PFIRMAA3xbjUF1URlx21tv	PÁGINA	8/12

En la documentación aportada no se considera garantizada la integración paisajística de la zona industrial-logística en un entorno de alta visibilidad, donde conecta la Vega de Granada con el Monte Público Sierra Elvira, con código GR-70.008-AY, e inscrito con el número 58-B en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública desde el año 1941. Se estima que la construcción de edificios de cuatro plantas y 20 metros de altura podría afectar de modo permanente el paisaje, sin que se considere justificada la necesidad de recurrir a unas alturas no habituales en el entorno.

Para considerar que esta Innovación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siendo innecesario tramitar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario, deberá asegurarse la integración paisajística y no podrá superarse la altura de 4 plantas o 12 metros sin que se cumpla el requisito establecido en las normas subsidiarias, "instalaciones necesarias para el funcionamiento de cada industria concreta, siempre por detrás del plano de fachada". En caso contrario, se deberá tramitar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario, atendiendo el estudio ambiental estratégico a este documento de alcance.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y la legislación sectorial, determinan el contenido del estudio ambiental estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que contendrá la siguiente información:

1. Descripción de las determinaciones del planeamiento. La descripción requerida habrá de comprender:
  - a) Ámbito de actuación del planeamiento. Relaciones con otros planes y programas pertinentes o conexos, incluidos los de ámbito internacional, comunitario y nacional.
  - b) Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).
  - c) Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
  - d) Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
  - e) Descripción de las distintas alternativas consideradas, entre las que deberá encontrarse la alternativa cero, entendida como la no realización del planeamiento.
2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado:
  - a) Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales. Evolución de sus características ambientales teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.
  - b) Objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.
  - c) Interacción del plan con zonas de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.
  - d) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
  - e) Descripción de los usos actuales del suelo.
  - f) Descripción de los aspectos socioeconómicos.

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:640xu878PFIRMAA3xbjUF1UR1x21tv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	FECHA	16/05/2019
ID. FIRMA	640xu878PFIRMAA3xbjUF1UR1x21tv	PÁGINA	9/12

- g) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.
  - h) Identificación de afecciones a dominios públicos.
  - i) Mapa de riesgos naturales del ámbito de ordenación.
  - j) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.
3. Identificación y valoración de impactos:
- a) Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
  - b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando especial atención a la población, la salud humana, el patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, los factores relacionados con el cambio climático, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos) y al modelo de movilidad/ accesibilidad funcional. Se deberán analizar de forma específica los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.
  - c) Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.
4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento:
- Medidas protectoras, correctoras y compensatorias, relativas al planeamiento propuesto.
  - Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad / accesibilidad funcional.
  - Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.
5. Programa de vigilancia ambiental. Plan de control y seguimiento del planeamiento.
- A. Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.
  - B. Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.
6. Síntesis. Resumen fácilmente comprensible de:
- Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental analizada.
  - El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.
7. Informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan o programa.

## 6. CONDICIONADO

La Modificación objeto de este expediente deberá atender a los siguientes requisitos o condiciones:

C/ Joaquina Egvaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

Código:640xu878PFIRMAA3xbjUF1UR1x21tv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	FECHA	16/05/2019
ID. FIRMA	640xu878PFIRMAA3xbjUF1UR1x21tv	PÁGINA	10/12

- A. Con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Instrumento de Planeamiento, deberá obtenerse informe favorable, regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, donde se recoge el contenido y tramitación del informe vinculante realizado por la Administración Hidráulica Andaluza en los instrumentos de planeamiento urbanístico sobre los aspectos de su competencia.
- B. Al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, también se deberá obtener informe del Organismo de Cuenca, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.
- C. En caso de que la propuesta afecte a la ordenación estructural y altere el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.
- D. Para considerar que esta Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siendo innecesario tramitar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario, deberán evitarse afecciones paisajísticas que puedan considerarse críticas y no podrá superarse la altura de 4 plantas o 12 metros sin que se cumpla el requisito establecido en las normas subsidiarias, "instalaciones necesarias para el funcionamiento de cada industria concreta, siempre por detrás del plano de fachada". En caso contrario, se considerará este informe como documento de alcance del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria que debe tramitarse, debiendo contener el estudio ambiental estratégico que se elabore el contenido establecido en el apartado 5 del informe ambiental estratégico.

**7. PRONUNCIAMIENTO**

Por cuanto antecede, de acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, ésta Delegación Territorial, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales,

**DETERMINA**

Que la Modificación del Plan Parcial de Ordenación Primera Fase Parque Industrial de "El Turán", sector SUBS-P04 de Pinos Puente no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.

Conforme a lo previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, contra el presente informe ambiental estratégico no procede recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido al mismo.

Este informe ambiental estratégico se remitirá al Ayuntamiento y se hará público a través del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot.@juntadeandalucia.es

Código:640xu878PFIRMAA3xbjUF1URLx2Ltv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	FECHA	16/05/2019
ID. FIRMA	640xu878PFIRMAA3xbjUF1URLx2Ltv	PÁGINA	11/12

El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del instrumento de planeamiento urbanístico.

LA DELEGADA TERRITORIAL  
Maria José Martín Gómez

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax: 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

Código:640xu878PFIRMAA3xbjUF1URlx2ltv. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	FECHA	16/05/2019
ID. FIRMA	640xu878PFIRMAA3xbjUF1URlx2ltv	PÁGINA	12/12

**Remitente:** Oficina de Ordenación del Territorio (SGMA/OT/JMRA) ECO/2019/1828747  
**Nº/Refª:** Consulta/SPA/Expte 2058/18/OT  
**Destinatario:** SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL/Dpto. Prevención y Control  
**Su referencia:** Expte.: 2058/18 (ECO/2019/1820449)

**ASUNTO:** Evaluación Ambiental Estratégica Modificación 1ª Fase del Plan Parcial de desarrollo del sector SUBS-P-4 Parque Industrial "El Turan" del municipio de Pinos Puente.

Con relación a la consulta citada integrada en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, la Oficina de Ordenación del Territorio, dentro de sus competencias -fundamentalmente en cuanto informe sobre la adecuación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y demás figuras de planificación territorial-, manifiesta lo siguiente:

La Oficina de Ordenación del Territorio, integrada en la estructura de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (CMAOT), ejerce sus competencias en la materia fundamentalmente a través de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA) y Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que regula los contenidos del **informe de incidencia territorial** que sobre los PGOU, sus revisiones totales o parciales, y las modificaciones que afectan a la ordenación estructural ha de emitir, con carácter preceptivo aunque no vinculante, el órgano competente en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 32, apartado 1, regla 2ª, de dicha Ley.

Al respecto, según el art.2 de la Orden de 3 de abril de 2007 (BOJA núm.73, de 13 de abril de 2007), dicho informe deberá ser solicitado por el Ayuntamiento correspondiente ante el órgano que ha de emitirlo, **una vez se haya producido la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU)** o de su innovación, adjuntando copia del acuerdo de aprobación y de la documentación completa del Plan prevista en la legislación urbanística.

De acuerdo con las disposiciones anteriores y lo establecido en el Capítulo II.2 de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial, **el Informe de Incidencia Territorial se emitirá para:**

- **Los instrumentos de planeamiento general:**
  - Planes Generales de Ordenación Urbanística (o sus innovaciones que, teniendo Incidencia Territorial, afecten a la ordenación estructural)
  - Planes de Ordenación Intermunicipal
  - Planes de Sectorización
- **- Planes Especiales recogidos en el art. 14.4 de la LOUA.**
- **Intervenciones singulares del Anexo II de la Ley 1/1994.**

Por tanto, únicamente serán objeto de valoración y/o informe de incidencia territorial los citados instrumentos, proyectos o documentos, no encontrándose entre ellos el que es objeto de la presente consulta. No obstante, en su

C/ Joaquina Eguaras nº2. 18013 - GRANADA  
 Telf.: 958 14 52 00. Fax: 958 14 52 15

Código:64oxu664PFIRMA4T40cMFKYv31oNM8. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	JUAN MANUEL RODRIGUEZ ARCHILLA	FECHA	22/01/2019
ID. FIRMA	64oxu664PFIRMA4T40cMFKYv31oNM8	PÁGINA	1/2

proyección, implantación, desarrollo y ejecución deberán cumplirse las diferentes normativas que sobre Ordenación del Territorio le sean aplicables, respecto a las cuales los distintos órganos administrativos que intervengan en su tramitación, autorización, etc. deberán controlar su cumplimiento; sin perjuicio del asesoramiento y la colaboración que la Oficina de Ordenación del Territorio pueda ofrecer en los expedientes que se considere necesario.

Por lo que se refiere a las normativas sobre Ordenación del Territorio que deberán considerarse, en la medida que le sean aplicables, para la actividad que se pretende realizar y dada la localización en la que se proyecta, son:

- **El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**
- **El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG)**

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

El Jefe de la Oficina de Ord. del Territorio  
 Juan Manuel Rodríguez Archilla

C/ Joaquina Eguaras nº2. 18013 - GRANADA  
 Telf.: 958 14 52 00. Fax: 958 14 52 15

Código:64oxu664PFIRMA4T40cMFKYv31oNMB. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	JUAN MANUEL RODRIGUEZ ARCHILLA	FECHA	22/01/2019
ID. FIRMA	64oxu664PFIRMA4T40cMFKYv31oNMB	PÁGINA	2/2

2400



MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

VEP C O	25 MAR 2019	825
	Registro General	Granada

SALIDA Nº 18/ 908

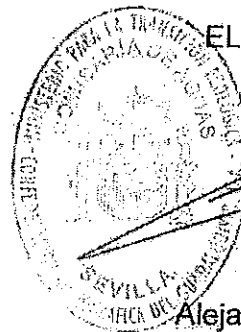
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALquivir  
COMISARÍA DE AGUAS

O F I C I N A

S/REF. Expte. 2058/2018  
 N/REF. 04/19-AMB  
 FECHA 21 MAR 2019  
 ASUNTO Modificación del Plan Parcial de Ordenación de la primera fase del Parque Industrial 'El Turán' en Pinos Puente (Granada)

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 Delegación Territorial de Granada  
 c/ Joaquina Eguaras nº 2  
 18013 GRANADA

En contestación a su solicitud del pasado 17 de enero de 2019, adjunto se remite informe sobre el proyecto de "Modificación del Plan Parcial de Ordenación de la primera fase del Parque Industrial 'El Turán' en Pinos Puente (Granada)", expediente de referencia 2058/2018, que cuenta con la conformidad de esta Comisaría de Aguas.



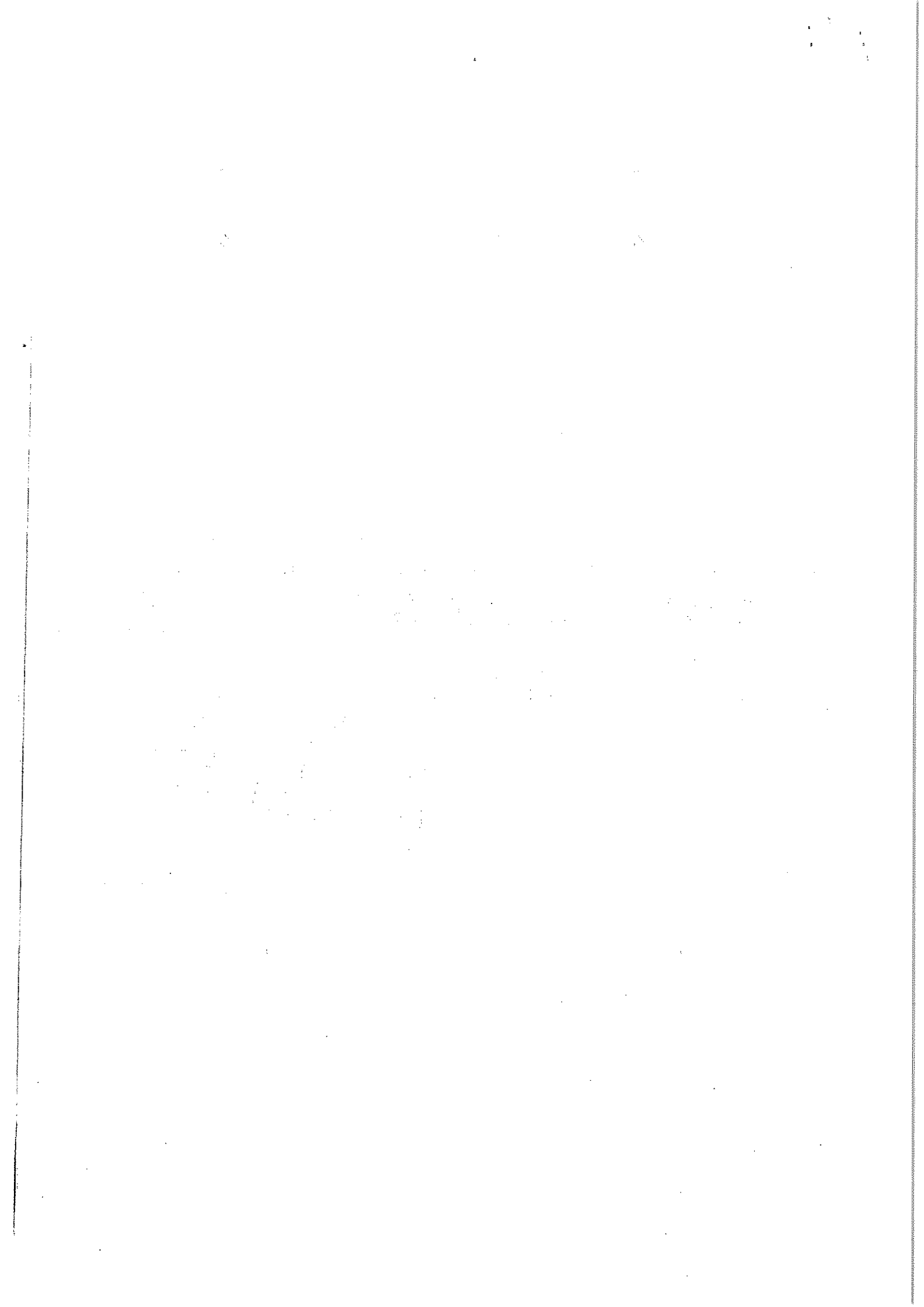
EL COMISARIO DE AGUAS,

Alejandro Rodríguez González

**CORREO ELECTRÓNICO**

comisaria.aguas@chguadaquivir.es

Plaza de España Sector II  
 41071-Sevilla  
 TEL: 95 563 75 02  
 FAX: 95 563 75 12





## I N F O R M E

S/REF. Expte. 2058/2018  
N/REF. 04/19-AMB  
FECHA 11 MAR 2019  
ASUNTO Modificación del Plan Parcial de  
Ordenación de la primera fase del  
Parque Industrial 'El Turán' en Pinos  
Puente (Granada)  
PETICIONARIO Consejería de Medio Ambiente y  
Ordenación del Territorio. Delegación  
Territorial en Granada

Con fecha 17 de enero 2019 el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio solicitó informe relativo al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la "Modificación del Plan Parcial de Ordenación de la primera fase del Parque Industrial 'El Turán' en Pinos Puente (Granada)".

La finalidad de esta primera fase del procedimiento es trasladar al órgano ambiental consideraciones sectoriales pertinentes que le permitan formular su Informe Ambiental Estratégico, y –en su caso– el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico que el promotor debería redactar y aprobar inicialmente junto con la Modificación propuesta.

El presente informe se emite a los efectos exclusivos del procedimiento que se tramita, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, en el que se indica que los Organismos de cuenca emitirán informe previo a los actos y planes que las Entidades Locales hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre o policía.

### 1. ANTECEDENTES

El Parque Industrial "El Turán", que cuenta con un Plan Parcial definitivamente aprobado por el Ayuntamiento de Pinos Puente el 4 de diciembre de 2009, se corresponde con el Sector SUBS-P4 clasificado como Suelo Urbanizable. Sectorizado por las vigentes Normas Subsidiarias del municipio.

La modificación propuesta tiene por objeto, manteniendo las determinaciones generales contenidas en dichas Normas Urbanísticas, permitir que el suelo industrial afectado se configure como un moderno Parque Empresarial en el que además de las naves industriales y logísticas propias de un Polígono Industrial tradicional puedan existir inmuebles de otras tipologías: edificios de oficinas, naves nido y naves escaparate, superficies comerciales medianas, sedes corporativas de empresas, instalaciones hoteleras y de hostelería, centros recreativos, etc.

## 2. CONSIDERACIONES

### 2.1. AFECCIONES A CAUCES E INUNDABILIDAD

El Proyecto de Modificación considera acertadamente que, al no existir cauces naturales en las proximidades de la zona de actuación, el desarrollo urbanístico de los terrenos comprendidos en el Sector SUBS-P04 no implicaría una afección al dominio público hidráulico ni a su zona de policía. Lo que no considera sin embargo es que, de acuerdo con el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, una parte significativa de dichos terrenos quedaría afectada por una inundación con periodo de retorno de 500 años.

Un análisis más pormenorizado de este problema de inundabilidad y un avance de las medidas propuestas para evitar los subsiguientes daños deberían ser incorporados a la versión de la Modificación que se someta a aprobación inicial, o en su defecto ser aportados a la solicitud que en su momento deberá hacer el Ayuntamiento de Pinos Puente a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para la emisión del informe sectorial preceptivo a que hace referencia el artículo 25.4 del TRLA.

### 2.2. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

El Proyecto de Modificación incluye cálculos pormenorizados para determinar que la dotación de recursos hídricos necesaria para la implantación del Parque Industrial ascenderá a unos 1.800 m<sup>3</sup>/día, indicando que 1.200 de ellos habrán de ser necesariamente de agua potable y serán aportados mediante conexión a la red de distribución municipal. Pero no acredita que las dotaciones concesionales de que dispone el Ayuntamiento de Pinos Puente sean suficientes para atender esta nueva demanda, como tampoco menciona cuál podría ser el origen de los casi 600 m<sup>3</sup>/día restantes (uso industrial y riego de zonas verdes) para los que postula una red de distribución independiente.

Ambos aspectos deberán quedar resueltos en la versión del instrumento urbanístico que se someta a aprobación inicial, o en su defecto en la documentación que aporte el Ayuntamiento junto con su solicitud de informe sectorial preceptivo al organismo de cuenca.

### 2.3. SANEAMIENTO, DEPURACIÓN Y AGUAS DE ESCORRENTÍA

El Proyecto de Modificación considera que el caudal de aguas residuales producidas en el Parque Industrial será igual al caudal de abastecimiento e indica que será evacuado a través de una red separada de la correspondiente a las aguas pluviales cuyo caudal también calcula, lo que es conforme con la normativa vigente. Pero así como para las primeras prevé, en tanto finalizan las obras correspondientes a la agrupación de vertidos de la zona Noreste del Área Metropolitana de Granada, su incorporación mediante estación de bombeo a la red municipal de saneamiento, no especifica cuál será el destino de las segundas.

En cualquier caso, la previsión con respecto a las aguas residuales resulta insatisfactoria por cuanto el Ayuntamiento de Pinos Puente no dispone de autorización de vertido al dominio público hidráulico por carecer de Estación Depuradora de Aguas Residuales.

La versión del instrumento urbanístico que se someta a aprobación inicial deberá dar una solución satisfactoria al problema del saneamiento del nuevo Parque Industrial, ya que en caso contrario difícilmente podrá ser objeto de informe favorable por parte del organismo de cuenca.



### 3. CONCLUSIONES

El Servicio de Actuaciones en Cauces de Granada entiende que en esta fase del procedimiento procede trasladar al órgano ambiental las anteriores consideraciones para que las tenga en cuenta en el momento de formular su Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de las condiciones que eventualmente establezcan en su día el preceptivo informe sectorial a que hace referencia el artículo 25.4 del TRLA.

EL TÉCNICO SUPERIOR,

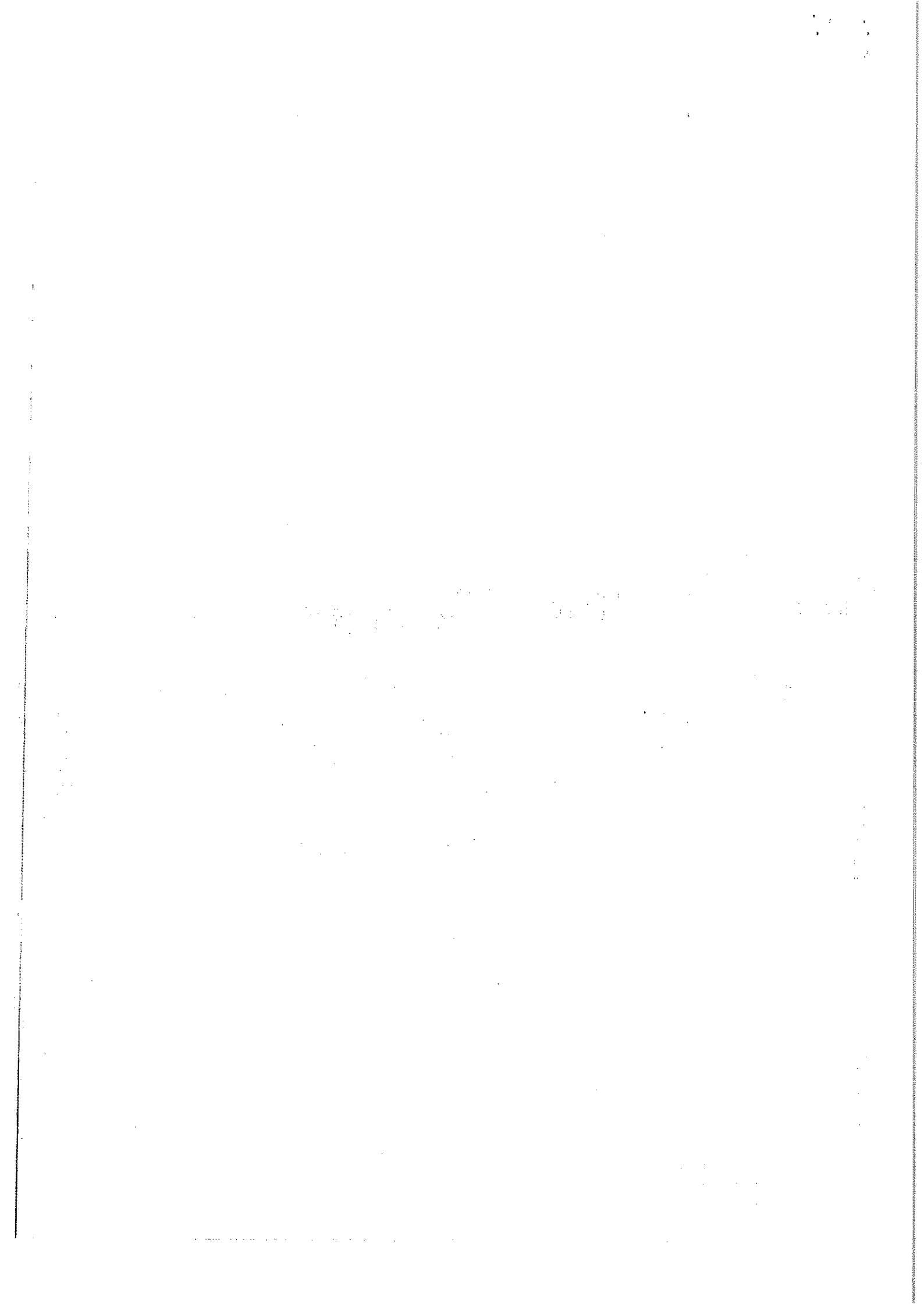
VºBº  
EL JEFE DE SERVICIO,

Fdo.: Joaquín Navarro Giménez

Fdo.: Juan Manuel de Benito

CONFORME  
EL COMISARIO ADJUNTO,

Juan Lluch Peñaiver



## INFORME SOBRE EL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PRIMERA FASE PARQUE INDUSTRIAL DE "EL TURÁN", SECTOR SUBS-P4, EN T.M. DE PINOS PUENTE (GRANADA), SOMETIDO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

EXPTE. 1/19-URB. SDPH/CLS/MTR.

### INTRODUCCIÓN

El artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía establece que la Consejería competente en materia de agua deberá emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno. La Administración competente para la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico solicitará a la Consejería competente en materia de agua informe sobre cualquier aspecto que sea de su competencia y, en todo caso, sobre las infraestructuras de aducción y depuración.

Asimismo, el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía regula el requerimiento, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, de informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

Por otra parte, mediante la resolución de 5 de diciembre de 2012, publicada en el BOJA número 14 del 21 de enero de 2013, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico delegó las competencias sobre la emisión de los informes previstos en el artículo 42 de la Ley de Aguas de Andalucía, en las Delegaciones Territoriales de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Este informe analiza el contenido del documento inicial estratégico de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación Primera Fase Parque Industrial de "El Turán", Sector SUBS-P4, en t.m. de Pinos Puente (Granada).

El informe se ha redactado de acuerdo con la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, y engloba los siguientes aspectos:

- Dominio público hidráulico.
- Prevención de riesgos por inundaciones.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.
- Conclusiones.

No se informa sobre disponibilidad de recursos hídricos. El término municipal de Pinos Puente se encuentra en el ámbito territorial de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir. Por tanto, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir deberá emitir informe a los instrumentos de planeamiento urbanístico que elabore el Ayuntamiento de Pinos Puente en relación con el régimen y aprovechamiento de las aguas continentales y los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre y policía, conforme al artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por RDL 1/2001, de 20 de julio.

### ANTECEDENTES

El 10 de enero de 2019 el Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial remitió al Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas solicitud de informe en materia de aguas, sobre aquellos aspectos que son

C/ Joaquina Equarás nº2.- 18013 Granada  
Teléf. 958 14 52 00.

Código:640xu0508Q2UD8hxeYbshgTmJzb11u.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	CARLOS JOAQUIN LOPEZ SABATER	FECHA	02/05/2019
ID. FIRMA	640xu0508Q2UD8hxeYbshgTmJzb11u	PÁGINA	1/6

competencia de la Junta de Andalucía, en relación con el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación Primera Fase Parque Industrial de "El Turán", Sector SUBS-P4, en t.m. de Pinos Puente (Granada), según lo establecido en el artículo 40.6.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El término municipal de Pinos Puente se ordena urbanísticamente desde el 8/10/1992 mediante unas Normas Subsidiarias. Posteriormente, el 8 de octubre de 2.013 se aprueba el documento de Adaptación Parcial de dichas Normas Subsidiarias a la LOUA.

En lo que respecta a los aspectos de ordenación territorial y urbanismo, la vinculación funcional de Pinos Puente con la capital provincial motiva que se incluya en el ámbito de la Aglomeración Urbana de Granada, y en consecuencia, esté afectado por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada aprobado por el Decreto 244/1.999, de 27 de diciembre. Según el mismo, Pinos Puente quedaría englobado en la zona noroeste de la Aglomeración, y dentro de la misma, en la subárea oeste.

Según el citado Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, esta superficie se incluye dentro de una Zona Vinculada a Actividades Productivas, y en concreto, dentro de una Zona de Reserva de Suelo para Actividades Industriales.

El Sector SUBS-P4 se localiza en el borde sureste del núcleo urbano de Pinos Puente, colindante con el polígono industrial de "La Molaina" y con dos importantes infraestructuras de comunicaciones como son la carretera nacional CN-432 Badajoz-Granada y la línea de ferrocarril Granada-Bobadilla. Se trata de una superficie prácticamente llana, estando en la actualidad dedicada en su mayor parte a un uso agrícola de regadío.

La Modificación del Plan Parcial del Sector SUBS-P4-1ª fase, tiene como objetivo, en el suelo clasificado como apto para la urbanización, desarrollar, mediante ordenación detallada, una parte del municipio de Pinos Puente conforme prevé las Normas Subsidiarias del Término Municipal.

Como objetivo específico se pretende la implantación de un centro Industrial-Logístico: se redacta la Modificación del Plan Parcial para dotar al municipio de una parcela con la entidad suficiente como para albergar un tipo singular de Centro industrial de almacenamiento y distribución masivo, de tipo logístico, que por la configuración del mismo requiere de una manzana de grandes dimensiones.

La "Modificación del Plan Parcial de Ordenación Primera Fase Parque Industrial de "El Turán", Sector SUBS-P4 de Pinos Puente (Granada)" actúa sobre el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado reclasificado mediante Modificación Puntual de NN.SS., modificación que fue aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. de 17 de noviembre de 2.006, y que modifica el anterior Plan Parcial de Ordenación Primera Fase Parque Industrial de "El Turán", Sector SUBS-P4 de Pinos Puente (Granada), que fue aprobado inicialmente en sesión plenaria celebrada el día 2 de abril de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº78 el día 27 de abril de 2.009, quedando aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pinos Puente con fecha 4 de Diciembre de 2.009, publicado en el B.O.P. Nº 81 de 30 de Abril de 2.010.

- Superficie inicial del ámbito: En la modificación del plan parcial se establece una superficie total de la delimitación de 278.645,27 m2.

- Uso y tipología característicos: En la modificación del Plan parcial se adopta, para suelo industrial urbanizable, la relación determinada por las NN.SS. para el suelo urbano, resultando que se dedicará a suelo industrial de carácter extensivo y para el uso logístico, al menos el 61,44% de la superficie neta resultante. Es decir, 113.413,83 m2 de los 184.587,14 m2 de superficie neta resultante.

El término municipal de Pinos Puente y en concreto la zona de estudio, se encuadra en la cuenca vertiente del Guadalquivir, subcuenca Alto Genil.

Se incluye a continuación una relación de las principales referencias normativas en materia de aguas que afectan al territorio en el que se asienta el municipio.

Texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

C/ Joaquina Egvarás nº2.- 18013 Granada  
Teléf. 958 14 52 00.

Código:640xu0508Q2UD8hxeYbshgTmJzblLu. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	CARLOS JOAQUIN LOPEZ SABATER	FECHA	02/05/2019
ID. FIRMA	640xu0508Q2UD8hxeYbshgTmJzblLu	PÁGINA	2/6

Ley 1/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

Reglamento del dominio público hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Plan hidrológico de la demarcación hidrográfica del Guadalquivir, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, aprobado por Decreto 189/2001, de 2 de julio.

Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación.

## DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El texto refundido de la Ley de Aguas define los cauces que forman parte del dominio público hidráulico y establece las zonas de servidumbre y policía a las que están sujetos los terrenos que se encuentran en las márgenes de dichos cauces en toda su extensión longitudinal. Estas figuras se desarrollan en el Reglamento del dominio público hidráulico.

Los instrumentos de planeamiento deben incorporar en su ámbito territorial el deslinde del dominio público hidráulico que tenga efectuado la Administración y la delimitación de las zonas de servidumbre y policía. En el supuesto de que la Administración no dispusiera de la delimitación del dominio público hidráulico y de sus zonas de protección, los documentos de planeamiento, dentro de su ámbito territorial, incluirán un estudio para la determinación, al menos, de aquellos cauces afectados por el planeamiento vigente y sus previsiones.

No existe afección al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía por parte del desarrollo urbanístico de los terrenos comprendidos dentro del Sector que desarrolla la Modificación del plan Parcial de Ordenación de la 1ª Fase del Turán, Sector SUBS-P04 de las NN.SS. de Pinos Puente.

Si existe afección al sistema de riego: el único ramal importante que se ve afectado por las obras de urbanización es el Ramal del "Turán", que deberá ser restituido ya que deberá mantener el servicio aguas abajo del sector industrial.

Sí se verán afectados ramales de riego utilizados tradicionalmente para dotar de caudal de riego a las propias parcelas afectadas por el sector urbanístico. No obstante, habrá de darse continuidad a los riegos de los pagos situados topográficamente por debajo del sector y recoger los sobrantes de riego de los pagos situados topográficamente a una cota superior.

## PREVENCIÓN DE RIESGOS POR INUNDACIONES

Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, de acuerdo con el artículo 14 del Reglamento del dominio público hidráulico. La legislación urbanística obliga a preservar del desarrollo urbanístico aquellos terrenos en los que la planificación sectorial aprobada haya señalado que presentan riesgo cierto de inundación, debiendo entonces clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección (artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán situarse en zona no inundable. Las actuaciones programadas ubicadas en zonas afectadas por cauces deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno.

Consultada la cartografía oficial de zonas inundables a través del visor cartográfico del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (SNCZI – Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables), una parte significativa de los terrenos donde se desarrolla el Plan se encuentran en zona inundable de origen fluvial, para avenidas extraordinarias de 500 años del río Genil.

C/ Joaquina Egvarás nº2.- 18013 Granada  
Teléf. 958 14 52 00.

Código:64oxu0508Q2UD8hxeYbshgTmJzb1lu. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	CARLOS JOAQUIN LOPEZ SABATER	FECHA	02/05/2019
ID. FIRMA	64oxu0508Q2UD8hxeYbshgTmJzb1lu	PÁGINA	3/6

**INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA**

**ABASTECIMIENTO**

La gestión del Ciclo Integral del Agua se encuentra concedida a la empresa AGUAS VEGA SIERRA ELVIRA, AGUASVIRA S.A. se ha procedido a la petición por parte del Agente Urbanizador, de informe sobre disponibilidad de recursos y puntos de acometida y evacuación de las aguas para abastecimiento y saneamiento respectivamente.

El abastecimiento de agua potable al polígono se realizará desde la red general de alimentación a Pinos Puente procedente de los depósitos que la Mancomunidad dispone en Caparacena, T.M. de Albolote. Dicha red discurre paralelamente a la carretera N-432 por lo que atraviesa el área afectada por este Plan Parcial, de Oeste a Este.

La entidad que gestione el abastecimiento debe informar sobre la gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como de la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. En caso de que no sea así, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.

Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para sus ejecución.

El documento de planeamiento incorpora plano en planta donde se representan las infraestructuras de abastecimiento con los puntos de acometida previstos a la red existente.

Igualmente en la memoria en el apartado de infraestructuras de abastecimiento se deberá justificar la capacidad de los depósitos de regulación que abastecen al Sector .

Los depósitos deben permitir almacenar un volumen de agua equivalente a la demanda en período punta de 1,5 días. Los polígonos industriales que se abastezcan de forma independiente al núcleo de población contarán con depósitos dimensionados para atender el triple de la demanda media diaria.

**SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

El documento de planeamiento incorpora plano en planta donde se representan las infraestructuras de saneamiento necesarias para atender las necesidades del sector, con los puntos de acometida previstos a la red existente.

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de uso u ocupación, se debe garantizar la depuración de las aguas residuales y contar con la autorización de vertidos acorde al volumen de aguas residuales generadas y a su carga contaminante.

El saneamiento del sector se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público.

El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico o marítimo terrestre sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR.

En caso de desarrollos industriales será obligatoria la implantación de tanques de tormenta, con conexión a la red de saneamiento y a la estación depuradora, para las primeras aguas de escorrentía recogidas. El volumen del tanque de tormenta se dimensionará para que como mínimo recoja una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea.

En los planeamientos que ordenen polígonos para la instalación de industrias se definirán la ordenanza de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión nº 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas. Dependiendo de las características de las citadas instalaciones industriales será necesario que el planeamiento prevea una depuración propia de las aguas residuales generadas por las mismas o bien de sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante del efluente que llega a la depuradora.

C/ Joaquina Equarás nº2.- 18013 Granada  
Teléf. 958 14 52 00.

Código:640xu0508Q2UD8hxeYbshgTmJzb1lu. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	CARLOS JOAQUIN LOPEZ SABATER	FECHA	02/05/2019
ID. FIRMA	640xu0508Q2UD8hxeYbshgTmJzb1lu	PÁGINA	4/6

## FINANCIACIÓN DE ESTUDIOS E INFRAESTRUCTURAS

Los instrumentos de planeamiento, en función de su alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica sustancial establecida para su desarrollo y ejecución.

Las infraestructuras hidráulicas necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado. Se incluirán en la valoración las infraestructuras necesarias para el abastecimiento en alta, el saneamiento en alta, la depuración de aguas residuales, así como las obras necesarias de protección y defensa contra inundaciones.

Para las infraestructuras hidráulicas previstas en el instrumento de planeamiento, se establecerá el mecanismo financiero para su ejecución con indicación expresa de la parte que pudiera ser imputada a la Junta de Andalucía. En los casos que se prevea la financiación de las infraestructuras por la Administración, el planeamiento explicitará el convenio correspondiente que incluye el mencionado compromiso.

El planeamiento deberá establecer el sistema de repercusión de costes al usuario que incluya la explotación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y los mecanismos compensatorios para evitar la duplicidad en la recuperación de costes de los servicios relacionados con la gestión del agua.

## CONCLUSIONES

La Consejería competente en materia de agua debe emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno.

El documento que se redacte para la Aprobación Inicial de la "Modificación del Plan Parcial de Ordenación Primera Fase Parque Industrial de "El Turán", Sector SUBS-P4 de Pinos Puente (Granada)", para poder ser informado favorablemente, deberá incorporar los aspectos identificados en el cuerpo de este informe y que se resumen a continuación:

1. Se debe llevar a cabo un análisis más pormenorizado del problema de inundabilidad y de las medidas adoptadas para evitar los subsiguientes daños en la parte significativa de los terrenos donde se desarrolla el Plan que se encuentran en zona inundable de origen fluvial para avenidas extraordinarias de 500 años del río Genil.
2. La entidad que gestione el abastecimiento debe informar sobre la gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como de la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. En caso de que no sea así, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.
3. Se deberá justificar la capacidad de los depósitos de regulación que abastecen al Sector. Los depósitos deben permitir almacenar un volumen de agua equivalente a la demanda en período punta de 1,5 días. Los polígonos industriales que se abastezcan de forma independiente al núcleo de población contarán con depósitos dimensionados para atender el triple de la demanda media diaria.
4. El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público.
5. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio

C/ Joaquina Egvarás nº2.- 18013 Granada  
Teléf. 958 14 52 00.

Código:640xu0508Q2UD8hxeYbshgTmJzb1lu. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	CARLOS JOAQUIN LOPEZ SABATER	FECHA	02/05/2019
ID. FIRMA	640xu0508Q2UD8hxeYbshgTmJzb1lu	PÁGINA	5/6

público hidráulico o marítimo terrestre sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR.

6. En caso de desarrollos industriales será obligatoria la implantación de tanques de tormenta, con conexión a la red de saneamiento y a la estación depuradora, para las primeras aguas de escorrentía. El volumen del tanque de tormenta se dimensionará para que como mínimo recoja una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea.
7. En los planeamientos que ordenen polígonos para la instalación de industrias se definirán la ordenanza de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión nº 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas. Dependiendo de las características de las citadas instalaciones industriales será necesario que el planeamiento prevea una depuración propia de las aguas residuales generadas por las mismas o bien de sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante del efluente que llega a la depuradora.
8. El documento debe incluir la valoración a precios de mercado de las infraestructuras hidráulicas necesarias para el desarrollo adecuado de la innovación.

EL JEFE DE SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS

Carlos J. López Sabater

C/ Joaquina Equarás nº2.- 18013 Granada  
Teléf. 958 14 52 00.

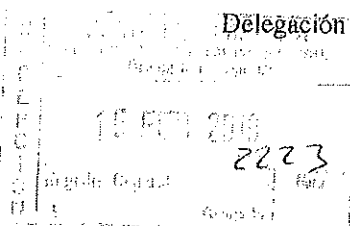
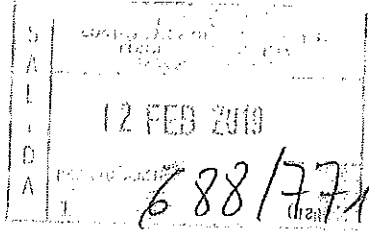
Código:640xu0508Q2UD8hxeYbshgTmJzb1lu.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	CARLOS JOAQUIN LOPEZ SABATER	FECHA	02/05/2019
ID. FIRMA	640xu0508Q2UD8hxeYbshgTmJzb1lu	PÁGINA	6/6

JUNTA DE ANDALUCIA

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CULTURA,  
TURISMO Y DEPORTE



Delegación Territorial de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Avda Joaquina Egvaras, nº 2  
18013 Granada

Fecha: 11 de febrero de 2019.  
N./Ref.: SG/DIO/mjmc.  
S./Ref.: PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL/MLR/Expte. 2058/2018  
Asunto: "Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación del Plan Parcial Ordenación Primera Fase Parque Industrial de "El Turán" sector SUBS-P4 en tm de Pinos Punte (Granada)".

En relación con su petición de informe sectorial de fecha 15/01/2018, sobre "Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación del Plan Parcial Ordenación Primera Fase Parque Industrial de "El Turán" sector SUBS-P4 en tm de Pinos Punte (Granada)", y a tenor de lo prevenido en el art. 40.6.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y conforme a lo dispuesto en el art. 30.2 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte, según lo previsto en el art. 1.1.d) y art. 2.b) de la Ley 13/2011 de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía, y el art. 3.2.d) del Decreto 20/2002 de 29 de enero, emite el siguiente

INFORME

- Del análisis de la documentación técnica disponible en la dirección web <https://consigra.juntadeandalucia.es/18c6a6da58665844139478555308a738> se comprueba que el objeto de la actuación consiste en la redacción de la Modificación del Plan Parcial Ordenación Primera Fase Parque Industrial de "El Turán" sector SUBS-P4 de Pinos Punte para realizar los ajustes y determinaciones necesarias en el Plan Parcial aprobado definitivamente.
- Se hace constar que aunque el Servicio de Turismo no se encuentra incluido en el apartado de Administraciones publica afectadas del art. 5.h) de la Ley 21/2013, el turismo constituye una de las actividades económicas con mayor incidencia territorial en Andalucía, tanto por la estrecha relación existente entre dicha actividad y los recursos naturales, como por el impacto que genera, entre otras, sobre la dinámica y redistribución de la población, la organización del sistema de ciudades y las demandas sobre las infraestructuras físicas.
- La actuación que nos ocupa debe basarse en criterios de sostenibilidad y de máximo respeto y preservación del medio ambiente y de los recursos naturales y culturales de los distintos destinos turísticos, tal y como se establece en el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020, contribuyendo así a la mejora de la competitividad del sector turístico andaluz.
- En todo caso, la actuación no puede afectar a la consolidación del sector turístico como una de las actividades económicas estratégicas para el desarrollo sostenible de Andalucía y su recuperación socioeconómica según se establece en el III Plan de Calidad Turística de Andalucía 2014/2020.

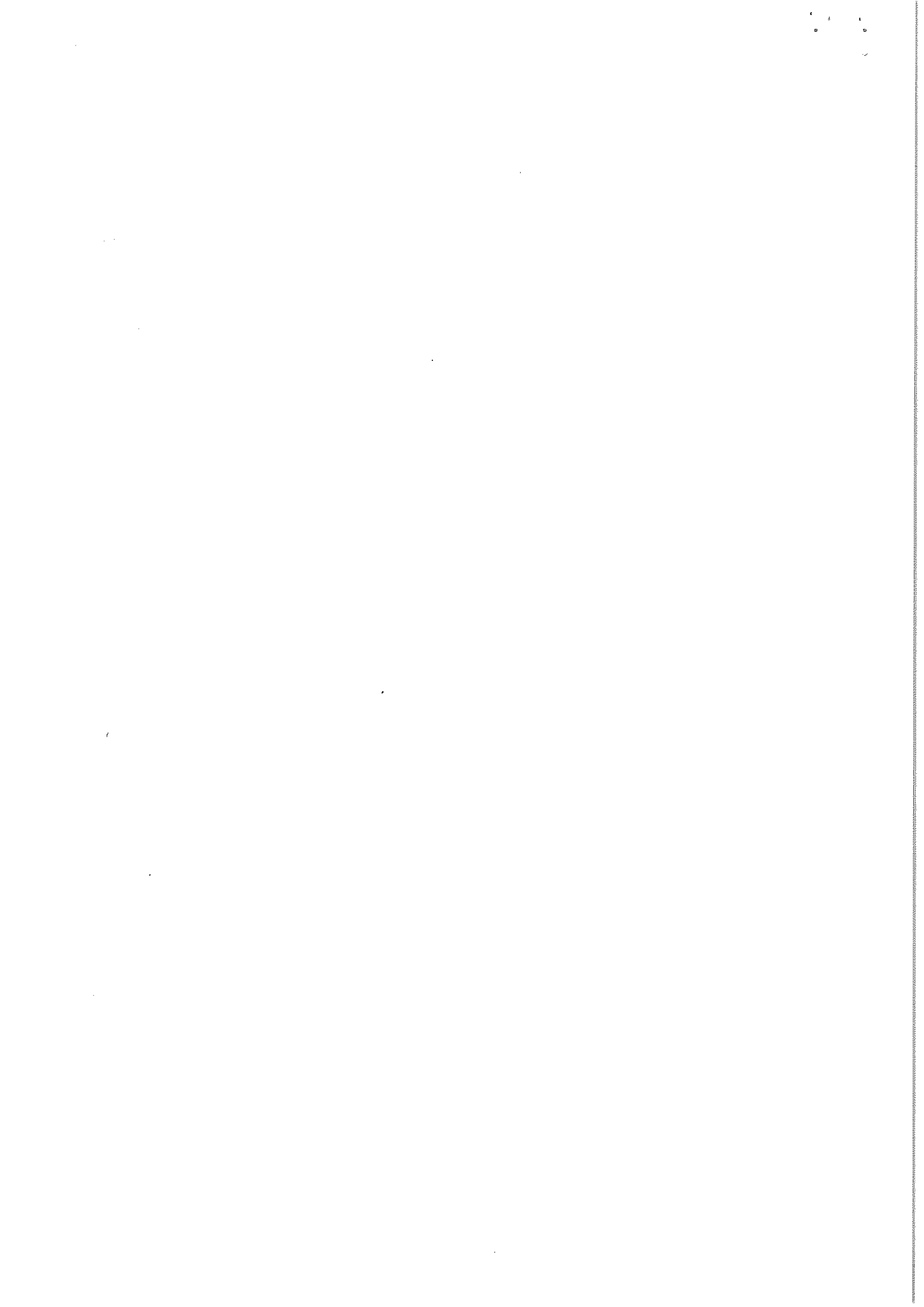
Todo ello, con el respeto más absoluto a los valores medio-ambientales de la zona, que forman parte de su atractivo, y a la imposición de los más estrictos parámetros medio-ambientales a las empresas para minimizar el impacto de las mismas sobre el medio, tal y como propugna la referida Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía en su artículo 1.1.d).

EL DELEGADO TERRITORIAL.

Fdo: Guillermo Quero Resina.

C/ Marqués de la Ensenada, 1, 1ª, 18071 Granada. Telf: 958987044  
Correo-e: [dpgi.informacion.crc@juntadeandalucia.es](mailto:dpgi.informacion.crc@juntadeandalucia.es)

FIRMADO POR	GUILLERMO QUERO RESINA	11/02/2019 11:09:08	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	e8gNC627PFIRMA3o1jW0BBV9-0nL_1	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



04 FEB 2019  
1561  
Fecha: 04-02-2019  
S/Ref.: MLR/Expte. 2058/18  
Ntra./Ref.: Expte n°: 26/19  
Carreteras-Explot.- ASS/ACR

SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL  
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE GRANADA  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORD. TERRITORIO  
C/ Joaquina Eguaras nº 2  
18013 - GRANADA

JUNTA DE ANDALUCÍA  
- 6 FEB. 2019  
Registro General  
5 1594

**Asunto:** Remisión de Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio sobre la CONSULTA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PRIMERA FASE PARQUE INDUSTRIAL DE "EL TURÁN", SECTOR SUBS-P4, en término municipal de Pinos Puente (Granada).

En contestación a su escrito con registro de entrada en esta Delegación Territorial nº 1748 de fecha 15-01-2019 sobre la CONSULTA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PRIMERA FASE PARQUE INDUSTRIAL DE "EL TURÁN", SECTOR SUBS-P4, en término municipal de Pinos Puente (Granada), adjunto se remite Informe Sectorial del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos que procedan.

LA SECRETARÍA GENERAL PROVINCIAL

Fdo.: Matilde Azpitarte Sánchez

Av Joaquina Eguaras 2, 18013 Granada. Telfs. 958 14 53 00.

Código:	BY574875X4VJjN6g1k-Nve4T3zjh 1	Fecha:	05/02/2019
Firmado Por	MATILDE AZPITARTE SANCHEZ	Página	1/1
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		



Fecha: 04-02-2019  
S/Ref.: MLR/Expte. 2058/18  
Ntra./Ref.: Expte nº: 26/19  
Carreteras-Explot.- ASS/ACR

**INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE GRANADA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO SOBRE LA CONSULTA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PRIMERA FASE PARQUE INDUSTRIAL DE "EL TURÁN", SECTOR SUBS-P4, EN T.M. DE PINOS PUENTE (GRANADA)".**

En relación a la solicitud de informe remitida por el SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE GRANADA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, relativa a la consulta de Evaluación Ambiental Estratégica de la "MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PRIMERA FASE PARQUE INDUSTRIAL DE "EL TURÁN", SECTOR SUBS-P4, EN T.M. DE PINOS PUENTE (GRANADA)", conforme a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, el Servicio de Carreteras de esta Delegación Territorial, emite el siguiente **INFORME en relación a sus competencias:**

Vista la documentación que conforma el expediente, se ha comprobado que el documento urbanístico **NO AFECTA a ninguna carretera de la Red Autonómica competencia de esta Delegación Territorial.**

Lo que se traslada para los efectos oportunos.

CONFORME  
EL JEFE DE SERVICIO DE CARRETERA

EL JEFE DE SECCION DE CONSERVACIÓN  
Y EXPLOTACIÓN

Fdo.: Fco. Javier Sierra Carrillo de Albornoz

Fdo.: Alfonso Sánchez Salvador

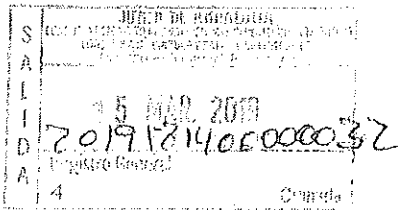
<b>Código:</b>	BY574855C2AB4K6mvUYxdlkxGwkMIR1	<b>Fecha</b>	06/02/2019
<b>Firmado Por</b>	FRANCISCO JAVIER SIERRA CARRILLO DE ALBORNOZ ALFONSO VICENTE SÁNCHEZ SALVADOR		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	1/1



800

JUNTA DE ANDALUCÍA

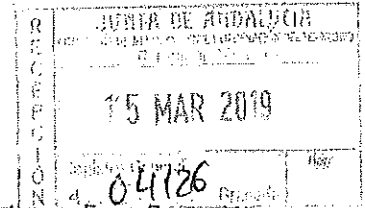
CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del  
Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Granada



DELEGACIÓN TERRITORIAL DE  
AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y  
DESARROLLO SOSTENIBLE  
Servicio de Protección Ambiental  
Av. Joaquina Egvarás nº2  
Edif. Administrativo-Almanjáyar  
18071 – GRANADA

**N/ Referencia:** URB/RVS/SAM/8995-1

**S/ Referencia:** 2058/18



**Asunto:** Consulta de la "Modificación de Plan Parcial de Ordenación Primera Fase Parque Industrial "El Turán", sector SUBS-4 del PGOU de Pinos Puente", de acuerdo con el artículo 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El Departamento de Prevención y Control Ambiental de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible ha remitido a esta Delegación Territorial, escrito en relación con el trámite de consultas previsto en el artículo 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, del expediente de referencia.

Conforme a lo previsto en el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, y en la Disposición Adicional Décima del Decreto 32/2019, de 5 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, corresponde a esta Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, el ejercicio en la provincia de Granada de las competencias en materia de Urbanismo.

Visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.3.i) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede a emitir el siguiente Informe:

El contenido de este informe de consulta se emite sin perjuicio del Informe Urbanístico que este servicio emita tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento que se está tramitando, conforme a la tramitación de los instrumentos de planeamiento establecido en el artículo 31.2.C y 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El documento que acompaña a la consulta es la Modificación Puntual del Plan Parcial de desarrollo del sector SUBSP4 "El Turán" del PGOU de Pinos Puente, aprobado inicialmente

Avda. Joaquina Egvaras, nº 2. Edif. Administrativo Almanjáyar. 18013 Granada Telf 958 145 300

<b>Código:</b>	BY574872PFIRMArUE3sdnobG7JIXji	<b>Fecha:</b>	14/03/2019
<b>Firmado Por:</b>	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	<b>Página:</b>	1/4
<b>Url De Verificación:</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		



por el pleno del Ayuntamiento con fecha de 28 de septiembre de 2017. Igualmente se ha presentado Documento Inicial Estratégico.

La documentación aportada consta de: Memoria, documentación gráfica y resumen ejecutivo.

1.- OBJETO

El objeto de esta Modificación es establecer una nueva ordenación pormenorizada para permitir la implantación de un centro logístico. Este uso requiere de una gran parcela para su implantación, razón por la cual resulta necesario cambiar la configuración de las parcelas y los viales previstos en el documento aprobado definitivamente por el ayuntamiento el 19 de Abril del 2010.

2.- ÁMBITO

El ámbito del documento de ordenación es el Polígono Industrial "El Turán", ubicados entre la N-432 al norte, la vía férrea Granada-Bobadilla al sur Y el límite con el término municipal de Atarfe.

El ámbito tiene según medición topográfica una superficie de 278.931,36m2.

3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

El sector viene definido en la modificación puntual de las NNSS de Pinos Puente, aprobada definitivamente con fecha de 17 de noviembre de 2006. Este sector de suelo urbanizable ya cuenta con un plan parcial aprobado definitivamente por el ayuntamiento el 19 de Abril del 2010.

4.- OBSERVACIONES

Examinada la documentación aportada, se realizan las siguientes observaciones:

La superficie del ámbito según el Plan Parcial es inferior en un 4% a la prevista por la modificación puntual. Deberá justificarse en el documento de Plan Parcial que ahora se presenta la diferencia de superficie del ámbito que se desarrolla con respecto a lo previsto en la vigente modificación puntual.

El resumen ejecutivo debe disponer de documentación gráfica que permita la rápida comprensión del objeto del documento de planeamiento y resumen de las principales condiciones de ordenación.

De acuerdo con el artículo 61.5 de la LOUA, el plan parcial no podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general. Deberá por lo tanto corregirse este aspecto, que afectará a la cesión del 10% al Ayuntamiento.

Código:	BY574872PFIRMArUE3sdnobG7JIXji	Fecha:	14/03/2019
Firmado Por	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página:	2/4



Los coeficientes de ponderación se recogen en el documento de planeamiento que establece la ordenación pormenorizada del sector, respetando los criterios del planeamiento general, de acuerdo con el artículo 61.5 de la LOUA. No pueden variarse posteriormente en el proyecto de reparcelación, puesto que éste no es un documento de planeamiento urbanístico, por lo cual deberá corregirse el Plan Parcial en este aspecto.

Las determinaciones del Plan Parcial no respetan el uso global del sector, que es el industrial, atribuyendo como uso mayoritario para el aprovechamiento el comercial. Deberá corregirse este aspecto de manera que se respete el uso global industrial establecido en el planeamiento general.

En vista de la distribución de parcelas y viales, deberá justificarse adecuadamente que la solución propuesta resulta adecuada para la funcionalidad y accesibilidad del sector. Destaca el gran tamaño de todas las parcelas, quedando algunas con una única fachada a vial público, lo que restringe sobremanera sus posibilidades de acceso desde vial público y comunicación interior.

No se presenta sección de viales, no obstante, deberá considerarse si la prevista es suficiente para el uso previsto, en especial, para el tránsito de grandes vehículos y camiones y para su posible estacionamiento y maniobra.

Las rotondas deben formar parte del sistema viario, dado que puede resultar necesaria su modificación por cuestiones de movilidad.

Se justificará el cumplimiento de las ordenanzas de urbanización del PGOU.

Las ordenanzas no deben recoger consideraciones sobre el régimen del suelo, que puede considerarse como urbanizable ordenado por disponer de una ordenación pormenorizada aprobada, pero no como suelo urbano.

Las ordenanzas presentadas establecen una clasificación de los terrenos considerando si se trata de terrenos de dominio público o privado en función de su uso. Esta clasificación no resulta coherente con las determinaciones del propio Plan Parcial, que establece terrenos de cesión obligatoria con uso comercial.

Se eliminará el apartado "Otras condiciones de Edificación" que figura en las ordenanzas de uso industrial y logístico, otorgando a los estudios de detalle funciones de ordenación interior que no proceden. En ningún caso se podrá subdividir las parcelas prevista en la ordenación de este plan parcial creando viales interiores.

La posibilidad de implantación de viviendas asociadas al uso principal debe estar limitada como máximo a una por parcela.

Código:	BY574872PFIRMArUE3sdnobG7JIXj1	Fecha:	14/03/2019
Firmado Por	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA	Página:	3/4
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		



Las superficies de parcela mínima que se prevean para todos los usos serán coherentes con la ordenación y configuración de los viales, no permitiéndose la creación de viales interiores a las parcelas ahora previstas ni la reparcelación interna.

La compatibilidad de usos distintos al industrial ya ha sido ampliamente sobrepasada en la ordenación, aspecto que deberá corregirse. La compatibilidad de uso terciario con el industrial, sin establecer un porcentaje máximo de edificabilidad para ello, supone de facto un cambio de uso global del sector. Dicho cambio de uso supone una innovación de carácter estructural, que requiere una tramitación distinta y cuya competencia de aprobación corresponde a esta Consejería. Por lo tanto, deberá corregirse este aspecto de las ordenanzas.

La altura máxima que se prevé para el uso logístico no parece acorde con las necesidades de este uso ni con las condiciones de edificabilidad y ocupación de la parcela prevista. Además, supondría un gran impacto paisajístico, que deberá estudiarse y justificarse adecuadamente.

Se recogen ordenanzas particulares para cada uso de manera repetida.

Lo que se comunica a los efectos oportunos. Todo ello sin perjuicio del informe que este órgano urbanístico deba emitir, a tenor de lo regulado en el art. 31.2.c de la LOUA.

**EL DELEGADO TERRITORIAL**

Fdo.:Antonio Jesús Granados García

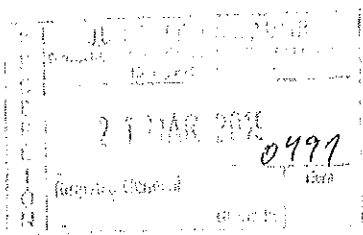
<b>Código:</b>	BY574872PFIRMArUE3sdnobG7JIXj1	<b>Fecha</b>	14/03/2019
<b>Firmado Por</b>	ANTONIO JESUS GRANADOS GARCIA		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirme/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirme/</a>	<b>Página</b>	4/4



## JUNTA DE ANDALUCÍA

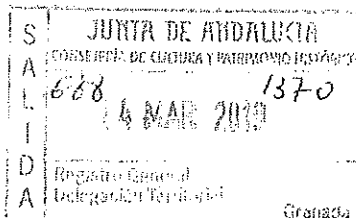
## CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO

Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada



D.T. DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y  
DESARROLLO SOSTENIBLE  
Servicio de Protección Ambiental  
C/ Joaquina Eguaras nº 2. Edificio Almanjáyar  
18013 - GRANADA

Fecha: 13 de marzo de 2019  
Ref.: BC.OI.20/19 - BC/ACL/ga  
Su ref: MLR/Expte. 2058/18  
Asunto: Rndo. informe para  
EAE de Plan Parcial de Ordenación  
Primera Fase Parque Industrial de "El Turán", SUBS-P4. Pinos Puente



Con fecha 16 de enero de 2019 ha tenido entrada en el registro de esta Delegación Territorial solicitud de informe en relación al inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada respecto a la actuación citada en la referencia, de acuerdo a lo prescrito por el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Examinada la documentación recibida y conforme a lo establecido por el artículo 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz, se ha emitido Informe sobre el asunto en los siguientes términos:

**«Informe patrimonial:**

*Si bien en el ámbito específico del Plan Parcial no se documentan elementos arqueológicos o patrimoniales, lo cierto es que se trata de un ámbito muy sensible debido a la alta concentración de yacimientos arqueológicos en su entorno, desde la prehistoria reciente hasta época medieval. Por ello sin perjuicio de ulteriores condicionantes, se considera necesario la realización de una actividad arqueológica que identifique y valore la afección al Patrimonio Histórico. Dicha actuación consistirá en un Estudio y Documentación Gráfica de Yacimientos que será tramitado de acuerdo con la disposición adicional tercera del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía (Decreto 168/2003, de 17 de junio (BOJA nº 134, de 15 de julio de 2003)).»*

Lo que se traslada a los efectos oportunos,

EL JEFE DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES

Fdo: Antonio Caballero Luna



<b>0</b>	<b>MEMORIA</b>
<b>1</b>	<b>FICHA ACCESIBILIDAD</b>
<b>2</b>	<b>ESTUDIO ECONOMICO. PLAN ETAPAS</b>
<b>3</b>	<b>ORDENANZAS REGULADORAS</b>
<b>4</b>	<b>ESTRUCTURA PARCELARIA</b>
<b>5</b>	<b>ESTUDIO PREVIO INFRAESTRUCTURAS</b>
<b>6</b>	<b>INFORMES SECTORIALES</b>
<b>7</b>	<b>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA</b>



## ANEJO N° 7 : DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Para la definición completa del Plan de Ordenación del sector se ha incorporado en la documentación gráfica los siguientes planos:

### PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO N°1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO N°2: TOPOGRÁFICO, ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN

PLANO N°3: CATASTRAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

### PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO N°4: ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLANO N°5: SISTEMAS LOCALES, ESPACIOS VERDES Y DOTACIONES

PLANO N°6: VIARIO Y ALINEACIONES

PLANO N°7.1: INFRAESTRUCTURAS URB. ESQUEMA SANEAMIENTO

PLANO N°7.2: INFRAESTRUC. URB. ESQUEMA PLUVIALES, DRENAJE Y ACEQUIAS

PLANO N°7.3: INFRAESTRUCTURAS URBANAS. EMISARIO

PLANO N°7.4: INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESQUEMA ABASTECIMIENTO

PLANO N°7.5: INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESQUEMA DISTRIBUCIÓN ELEC.

PLANO N°7.6: ALUMBRADO PÚBLICO

PLANO N°7.7: TELECOMUNICACIONES

PLANO N°8: PERFILES LONGITUDINALES DE LOS VIALES

PLANO N°9: RESUMEN EJECUTIVO