

MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL BELMEZ PARA EL AJUSTE DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-12 PTL

BORRADOR DEL PLAN



Iniciativa: Excmo. Ayuntamiento de Belmez
Redactor: Álvaro Gómez Clavero, arquitecto

REGISTRO
ELECTRONICO

Registro:

009/RT/E/2022/311

30-05-2022 17:11:52

plm_registro_electronico

**REGISTRO
ELECTRONICO**

Registro:

009/RT/E/2022/311

30-05-2022 17:11:52

pie_registro_elec_02

BORRADOR DEL PLAN

1. OBJETO, CONTENIDO E INSTRUMENTO AMBIENTAL PROCEDENTE

Objeto

El presente Borrador tiene por objeto la **Modificación del planeamiento general de Belmez para el ajuste de la ordenación del sector PP-I2 PTL**.

La Modificación del planeamiento general es el instrumento procedente dado que se modifica la ordenación establecida por la Innovación del Plan de Ordenación Urbanística de Belmez, empleando por tanto el mismo instrumento.

El sector estaba clasificado como suelo urbanizable por la Adaptación de las NNSS a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA). Con la entrada en vigor de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), el suelo incluido en el sector pasa a tener la clasificación de suelo rústico (disposición transitoria primera, apartados a.1º y a.3º): "El resto de terrenos tendrán la consideración de suelo rústico" (los que no tengan la consideración de urbanos en base a lo establecido en el artículo 13, como es el caso) y "los ámbitos de suelo urbanizable ordenado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente".

El contenido del Borrador es el definido en el artículo 40.7. de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (en adelante, GICA).

Se redacta por el arquitecto Álvaro Gómez Clavero, a iniciativa del Ayuntamiento de Belmez, en el marco del Programa de Planeamiento Urbanístico 2020 de la Diputación de Córdoba.

Contenido

El contenido documental de este Borrador es el siguiente:

1. Objeto, contenido e instrumento ambiental procedente.
2. Ámbito de la actuación.
3. Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales.
4. Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación.
5. Alternativas de ordenación, criterios de selección y ordenación elegida.
6. Propuesta general de la ordenación elegida.
7. Justificación de las determinaciones de la Modificación.
8. Ficha urbanística.

Instrumento ambiental precedente

La presente Modificación pretende una flexibilización de los usos autorizables por la Innovación del Plan de Ordenación Urbanística de Belmez, permitiendo la implantación de usos agroganaderos diversos, no restringidos al agroindustrial lácteo caprino como se establecía en el apartado C de las Normas Urbanísticas de la Innovación aprobada definitivamente el 15 de noviembre de 2007:

"C.1.- Permitidos:

- Ganadero-industrial
- Usos secundarios y compatibles con los anteriores.
- Equipamiento público.
- Usos e instalaciones técnicas de apoyo a las anteriores tales como transformación, depuración, depósitos y similares.

C.2.- Prohibidos:

- Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto del agro-industrial lácteo caprino, servicios e instalaciones directamente vinculados a los anteriores, y equipamiento público en parcela específica."

La Modificación autoriza la implantación de usos para industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas, de acuerdo con la clasificación del anexo 1 de la GICA, sin limitarse a explotaciones agro-industriales lácteo caprinas. Para dichos usos, y atendiendo a la demanda típica del sector para este tipo de instalaciones en cuanto a techo edificable, se requiere el aumento del aprovechamiento y de la edificabilidad del sector, alterando la ordenación pormenorizada para adaptarla a una nueva parcelación.

Por todo ello, cabe considerar que el instrumento debe someterse a **evaluación ambiental estratégica simplificada**, de acuerdo con el artículo 40 de la GICA. Ésta somete, en su apartado 4, a este tipo de evaluación ambiental a "las **modificaciones menores** de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2", entre las que se encuentran los instrumentos de ordenación urbanística general.

La definición de modificaciones menores se recoge en el artículo 5 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, entendiéndose por tal los "cambios en las características de los planes aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas, pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia".

En este sentido, puede considerarse que no se introducen variaciones fundamentales por dos motivos:

a) Por un lado, la Modificación limita la intensidad del uso agroganadero de acuerdo con lo regulado en el anexo 1 de la GICA, autorizando la implantación de las actividades definidas en los epígrafes 10.3 (tratamiento y transformación de materias primas animales y vegetales), 10.8 (cría intensiva de aves de corral o cerdos) y 10.9 (cría de animales en explotaciones ganaderas), con los umbrales recogidos en este anexo. Estas actividades no suponen una variación fundamental sobre las permitidas por el planeamiento vigente.

b) Por otro lado, ya se tramitó un Estudio de Impacto Ambiental, aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 2007 por la Junta de Andalucía, para la primera transformación de este ámbito. Como se ha analizado en el apartado E, el impacto ambiental que genera la presente Modificación es análogo e, incluso, menor que el derivado por la ordenación vigente al flexibilizarse los usos, permitiendo otros de menor intensidad agroganadera, reducirse la superficie parcelada y la de viales y aparcamientos, y ampliarse la franja perimetral de áreas libres.

2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la Modificación afecta exclusivamente al **sector PP-I2 PTL**, cuya delimitación es la siguiente:

- Norte: carretera autonómica A-3175 Belmez-Hinojosa y Camino Pozoblanco-Belmez.
- Sur: Arroyo del Fresnillo.
- Este: parcela catastral 14009A003000730001SI.
- Oeste: Arroyo del Albardado.

Presenta una forma alargada, con una extensión en sentido norte-sur de unos 1.100 m y 350 m en sentido este-oeste en su tramo central.

La superficie total del sector PP-I2 es de 320.751 m².

2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS TERRENOS

La topografía de los terrenos del sector PP-I2 PTL es relativamente plana, con una diferencia de cota de unos 8,20 metros en sentido norte-sur y una inclinación hacia los cauces de los dos arroyos.

Desde el vial perimetral oeste hasta el cauce del Arroyo del Albardado la pendiente es más acusada, coincidiendo con el área libre perimetral del ámbito. Lo mismo ocurre la zona entre el vial este y el Arroyo del Fresnillo.



Vista del sector desde su esquina noreste.

2.3. URBANIZACIÓN, EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

Los terrenos del sector PP-I2 PTL se encuentran urbanizados en el vial central, al que recaen todas las parcelas originales, por el que discurren las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público.

Los viales perimetrales no están urbanizados, habiéndose ejecutado únicamente la mejora del terreno de base a la pavimentación, faltando también la ejecución de la infraestructura de evacuación de agua y de alumbrado público.

De igual forma, los viales transversales de separación de las parcelas originales, sobre los que no recaen infraestructuras, se encuentran sin materializar, si bien se observan, en la hilera de manzanas al oeste del vial, excavaciones relativamente profundas coincidentes con ellos que delimitan las manzanas propuestas por la ordenación vigente. Éstos viales transversales se destinan, según la ordenación vigente, a viales o franjas de terreno que impedirían el contacto entre explotaciones agrícolas.

Los terrenos carecen de edificación.



Estado actual del polígono: vial central, urbanizado y sin edificación.

2.4. DOTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

El sector PP-I2 PTL cuenta con los siguientes servicios urbanísticos:

Vial central:

Se encuentra ejecutado en su totalidad, desde la unión con el camino Pozoblanco-Belmez hasta su extremo sur, contando con:

- Acceso rodado con una sección de 15 m, destinando los 7 metros centrales a calzada y los restantes a aparcamiento en ambos lados, cuneta y acerado.
- Red de suministro de energía eléctrica, enterrada bajo el vial, hasta los centros de transformación ubicados al norte y sur del sector, junto a las parcelas dotacionales. La conexión con la línea de media tensión de Espiel, Subestación Peñarroya, se encuentra también ejecutada. Actualmente, la instalación no se encuentra en servicio por parte de la empresa suministradora.
- Red de abastecimiento de agua, que discurre bajo el vial central, contando actualmente con suministro por dar servicio, además, a la parcela colindante situada al este del ámbito, con referencia catastral 14009A003000730001SI.
- Red de saneamiento, trazada bajo el vial central mediante colector de PVC y pozos de registro de aguas fecales. Faltan por ejecutar los tanques de tormenta previstos por el proyecto de urbanización.
- Alumbrado público en sus dos aceras.

Viales perimetrales y transversales:

Los viales perimetrales están sin ejecutar, faltando la infraestructura de recogida de aguas pluviales (a ambos lados de los dos viales) y el alumbrado público que discurre por el acerado.

Los viales transversales de separación de parcelas tampoco están ejecutados, no recayendo sobre ellos infraestructura alguna.

Se adjuntan como **anexo 1** planos de infraestructuras de la ordenación vigente extraídos del proyecto según construido.

3. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

La presente Modificación supone, en términos generales, una menor afección territorial y ambiental que la prevista por la Innovación vigente, y que cuenta con un Estudio de Impacto Ambiental aprobado, en la medida en que no plantea la ampliación del área transformada por la urbanización prevista.

Por el contrario, la Modificación pretende la puesta en carga de la urbanización ya ejecutada, sin llevar a cabo la transformación faltante prevista por la Innovación. En este sentido, la transformación del suelo es menor a la prevista, y se puede prever que los nuevos usos permitidos no generarán un mayor impacto ambiental.

Por todo ello, la presente Modificación supone una reducción de las afecciones originales previstas por el planeamiento vigente.

Afecciones del planeamiento territorial:

No existe planeamiento territorial de ámbito subregional que afecte al término municipal de Belmez.

Afecciones medioambientales:

Como se recoge en el apartado 1.4 de la Modificación previa de las NNSS para la calificación del sector PP-I2 PTL como suelo urbanizable ordenado, el ámbito de actuación no cuenta con afecciones medioambientales, y los terrenos tampoco se encuentran catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios Protegidos de la provincia de Córdoba de 1986.

La Modificación propuesta no altera la delimitación del sector de suelo urbanizable ordenado PP-I2 PTL del planeamiento vigente, por lo que no se modifica la extensión en materia de afecciones medioambientales original.

Afecciones en materia de protección de la biodiversidad y la geodiversidad:

El ámbito de la Modificación no está incluido en ningún espacio natural protegido (Ley 2/1989 del Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía), ni de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) ni de la Red Natura 2000, ni en ninguna zona de especial protección para las aves (ZEPA), o lugar de importancia comunitaria en Andalucía (LICS).

No se trata de un hábitat recogido en los anexos de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, ni existen en él especies recogidas en ésta.

La Modificación propuesta no altera la delimitación del sector de suelo urbanizable ordenado PP-I2 PTL del planeamiento vigente, por lo que no se modifica la extensión de afecciones en materia de protección de la biodiversidad y la geodiversidad quedaron ya analizadas.

Afecciones en materia de aguas:

El ámbito objeto de la Modificación se encuentra afectado por el Arroyo del Albardado, que discurre por el límite oeste del sector, y por el Arroyo del Fresnillo, que limita con el ámbito por el suroeste.

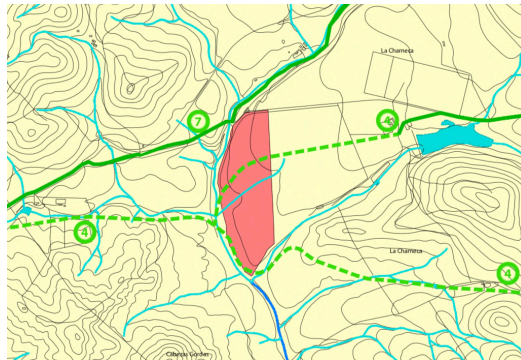
La Modificación propuesta no altera la delimitación del sector de suelo urbanizable ordenado PP-I2 PTL del planeamiento vigente, cuyas afecciones en materia de aguas se encuentran recogidas en el apartado 1.4 de la memoria informativa de la Innovación de las NNSS para la clasificación del sector PP-I2 PTL.

Afecciones en materia de vías pecuarias:

Inciden en el ámbito de la Modificación la Vereda de Puerto Rubio, deslindada en su totalidad y que discurre cercana al extremo norte del ámbito, y la Vereda de Peñarroya y Peña Ladrones, no deslindada y que discurre paralela al Arroyo del Albardado en el tercio sur del ámbito y paralela al Arroyo del Fresnillo en el límite sureste del ámbito.

Esta última vía pecuaria fue objeto de desviación y circunvalación en la Modificación de las NNSS que reclasificaron el ámbito del PP-I2 PTL, al atravesarlo originalmente.

La Modificación propuesta no altera la delimitación del sector de suelo urbanizable ordenado PP-I2 PTL del planeamiento vigente, cuyas afecciones en materia de vías pecuarias se encuentran recogidas en el apartado 1.4 de la memoria informativa de la Innovación previa para la clasificación del sector PP-I2 PTL.

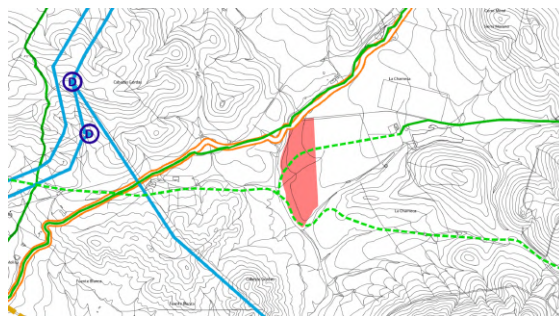


En línea verde continua: Vereda de Puerto Rubio
En línea verde discontinua: Vereda de Peñarroya y Peña Ladrones, con su desvío
Plano ORD_01 del PGOU

Afecciones de la legislación de carreteras:

La carretera autonómica A-3175 discurre por el límite norte del ámbito del sector, punto desde el que enlaza con el Camino Pozoblanco-Belmez, desde el que se produce el acceso rodado al sector.

La Modificación propuesta no modifica la delimitación del sector de suelo urbanizable ordenado PP-I2 PTL del planeamiento vigente, cuyas afecciones en materia de carreteras se encuentran recogidas en el apartado 1.4 de la memoria informativa de la Innovación previa para la clasificación del sector PP-I2 PTL.



En línea naranja: sistema general territorial, carretera A-3175
Plano ORD_04 del PGOU

4. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

4.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

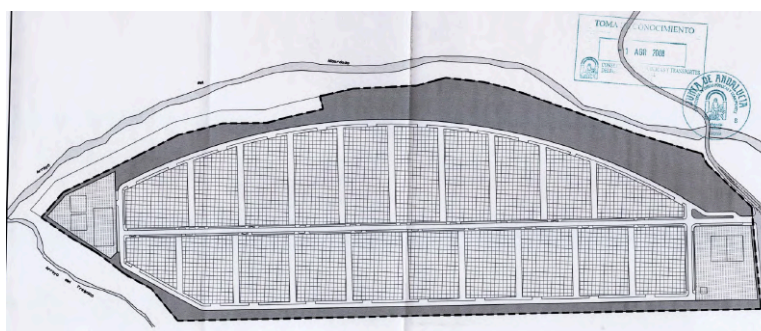
El objeto de la Modificación del planeamiento general de Belmez que recoge este Borrador es el **ajuste de la ordenación detallada del sector PP-I2 PTL**.

El ámbito de la Modificación afecta a un solo sector (PP-I2 PTL), coincidente con el área de reparto AR3.

La Modificación afecta a la **ordenación detallada** de las Normas, al modificar determinaciones como la edificabilidad del sector, el aprovechamiento medio y la superficie de dotaciones locales, usos, parcelación y condiciones de edificación, conforme al supuesto establecido en el artículo 67 (Planes Parciales de Ordenación).

El sector fue clasificado como urbanizable sectorizado por la Innovación del Plan de Ordenación Urbanística de Belmez, aprobada definitivamente el 15 de noviembre de 2007. La presente Modificación no altera la delimitación original del sector.

Asimismo, la Innovación del Plan fue objeto de Estudio de Impacto Ambiental, aprobado definitivamente el 15 de noviembre de 2007 por la Junta de Andalucía.



Plano de información nº 7 del PGOU.

Se observan el vial principal, los perimetrales y los transversales, así como el área libre perimetral y las dos parcelas de uso dotacional.

4.2. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

El contenido sustantivo de la Modificación es el **ajuste de las siguientes determinaciones del planeamiento general** de Belmez, en su Adaptación Parcial a la LOUA aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 13.08.18, que afectan al sector PP-I2 PTL, recogido por la adaptación como suelo urbanizable ordenado.

La Modificación planteada por el Ayuntamiento afecta, en principio, a las siguientes determinaciones de las normas urbanísticas:

- Determinaciones básicas: edificabilidad bruta, aprovechamiento medio y aprovechamiento objetivo.
- Ordenación y objetivos (cambia a polígono industrial o de actividades).
- Determinaciones de edificación: tipología; parcela mínima; segregación y agregación de parcelas; ocupación; edificabilidad.

No obstante, la finalidad de la innovación exige ajustar también las siguientes determinaciones de las Normas Subsidiarias, no recogidas en la propuesta municipal.

- Determinaciones básicas: superficie de dotaciones (debe aumentarse en proporción al aumento de edificabilidad).
- Determinaciones de edificación: alineaciones (la separación a linderos puede ajustarse a la nueva tipología) y altura máxima (debe aumentarse en coherencia con la tipología prevista).

Por último, la nueva edificabilidad global ha de ajustarse en la Adaptación Parcial del Plan a la LOUA:

- Memoria: apartado 3.7.4 y tablas 4.2 y 4.4.
- Normas urbanísticas: art. 17.
- Planimetría: plano de ordenación O5.

5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ORDENACIÓN ELEGIDA

La propuesta de ordenación descrita en el apartado 6 de este Borrador del Plan ha sido elegida tras estudiar tres alternativas de ordenación y parcelación, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y ambiental (GICA 40.7):

- **Alternativa 1:** Mantenimiento de la ordenación actual del Plan y de su parcelación en unidades de 8.000 m² de superficie media, ampliando los usos permitidos a otros industriales distintos del agro-industrial lácteo caprino.

Esta solución mantendría las infraestructuras propuestas por el Plan recayentes al vial central (ejecutadas), eliminándose los viales perimetrales y su urbanización.

- **Alternativa 2:** Modificación de la ordenación actual del Plan, subdividiendo la parcelación actual longitudinal y transversalmente para la obtención de unidades de superficie media de 2.400 m², y ampliando los usos permitidos a otros industriales distintos del agro-industrial lácteo caprino.

Esta solución mantendría las infraestructuras propuestas por el Plan en su totalidad, obligando además a disponer nuevas redes de infraestructuras en los viales perimetrales, como la red de suministro eléctrico, de agua o de saneamiento.

Los viales perimetrales (no ejecutados) se urbanizan conforme a lo previsto en el Plan, con un pavimento apto para la circulación de vehículos, al generarse nuevos accesos a las nuevas parcelas recayentes a éstos.

- **Alternativa 3:** Modificación de la ordenación actual del Plan, subdividiendo la parcelación actual longitudinalmente para la obtención de unidades de superficies entre los 2.700 a 6.300 m², y ampliando los usos permitidos a otros industriales distintos del agro-industrial lácteo caprino.

Esta solución mantendría las infraestructuras propuestas por el Plan recayentes al vial central (ejecutadas), eliminándose los viales perimetrales y su urbanización.

5.1. ALTERNATIVA 1: MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN Y PARCELACIÓN ACTUALES DEL PLAN Y AMPLIACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS

Las características de esta ordenación son, en síntesis, las siguientes:

- Se mantiene la parcelación con unidades de 8.000 m² de superficie media.
- Se amplían los usos permitidos a otros industriales distintos del agro-industrial lácteo caprino.
- Se eliminan los viales perimetrales, no ejecutados, al no requerirse el tránsito de vehículos para la gestión de residuos.
- Se mantiene la posición y parcelas destinadas a usos dotacionales y áreas libres, aumentando su aprovechamiento en proporción al aumento de aprovechamiento de las parcelas de uso industriales.

5.2. ALTERNATIVA 2: MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y PARCELACIÓN ACTUALES DEL PLAN, AMPLIACIÓN DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE LOS VIALES PERIMETRALES Y AMPLIACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS.

Las características de esta ordenación son, en síntesis, las siguientes:

- Se modifica la parcelación del sector, subdividiendo las parcelas actuales en su sentido longitudinal y transversal, obteniéndose unidades de superficie media de 1.000 a 1.300 m².
- Se amplían los usos permitidos a otros industriales distintos del agro-industrial lácteo caprino.
- Se aumenta el aprovechamiento y edificabilidad del sector para permitir la construcción de edificaciones de mayor techo demandadas por los nuevos usos.
- Se urbanizan los viales perimetrales, no ejecutados.
- Se amplía la red de infraestructuras de los viales perimetrales, incorporando abastecimiento de agua, saneamiento y red eléctrica.
- Se proyectan nuevas acometidas de las redes de infraestructuras que den servicio a las nuevas parcelas con frente al vial central.
- Se mantiene la posición y parcelas destinadas a usos dotacionales y áreas libres, aumentando su aprovechamiento en proporción al aumento de aprovechamiento de las parcelas de uso industriales.
- Se amplía la dotación de plazas de aparcamiento disponibles, en proporción al techo máximo edificado.

5.3. ALTERNATIVA 3: MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y PARCELACIÓN ACTUALES DEL PLAN Y AMPLIACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS.

Las características de esta ordenación son, en síntesis, las siguientes:

- Se modifica la parcelación del sector, subdividiendo las parcelas actuales en su sentido longitudinal, obteniéndose unidades de superficie con unidades de superficie entre los 2.700 a 6.300 m².
- Se amplían los usos permitidos a otros industriales distintos del agro-industrial lácteo caprino.
- Se aumenta el aprovechamiento y edificabilidad del sector para permitir la construcción de edificaciones de mayor techo demandadas por los nuevos usos.
- Se eliminan los viales perimetrales, no ejecutados, al no requerirse el tránsito de vehículos para la gestión de residuos.
- Se proyectan nuevas acometidas de las redes de infraestructuras que den servicio a las nuevas parcelas con frente al vial central.
- Se mantiene la posición y parcelas destinadas a usos dotacionales y áreas libres, aumentando su aprovechamiento en proporción al aumento de aprovechamiento de las parcelas de uso industriales.

5.4. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ORDENACIÓN ELEGIDA.

Se ha optado la alternativa 3 (modificación de la ordenación y parcelación del Plan y ampliación de usos permitidos) por los siguientes motivos:

- La **alternativa 1** (mantenimiento de la ordenación y parcelación actuales del Plan y ampliación de los usos permitidos previstos) desbloquea la situación actual derivada de la imposibilidad de implantación de usos diferentes del agro-industrial lácteo caprino, que se ha demostrado inviable por la falta de demanda por parte del sector. Este hecho se evidencia ya que, desde que se aprobara la Modificación de las NNSS a principios de 2008, ninguna instalación lácteo caprina se ha implantado, hecho que ha derivado en la no finalización de las obras de urbanización.

No obstante, a pesar de flexibilizar los usos, el mantenimiento de la parcelación actual es poco coherente con éstos, que demandan parcelas de menor superficie que las actuales, así como una edificabilidad mayor.

Por este motivo se descarta la alternativa 1, entendiendo que el mantenimiento de tal parcelación y techo máximo edificable no despertará el interés económico del sector industrial por el ámbito.

- La **alternativa 2** (modificación de la ordenación y parcelación actuales del Plan, ampliación de los usos permitidos y de la red de infraestructuras de los viales perimetrales, aumentando edificabilidad y aprovechamiento) aporta mejoras con respecto a la alternativa anterior por distintas razones:

- a) Se opta por una parcelación más propia de los usos a implantar, con parcelas de superficie de entre 1.000 y 1.300 m², tamaño que resultará más atractivo al sector industrial.
- b) Se aumenta el aprovechamiento medio y la edificabilidad del sector, de acuerdo con la nueva densidad propuesta. Con ello aumenta, la superficie de suelo lucrativo en posesión del Ayuntamiento, que reportará mayores beneficios.
- c) Se amplía consecuentemente la superficie destinada a áreas libres y usos dotacionales.

Sin embargo, esta alternativa supone también las siguientes desventajas:

- a) La división transversal de las parcelas actuales genera otras nuevas que recaen sobre los viales perimetrales, que obliga a mantener la urbanización de éstos, aun no ejecutados.
- b) Además, supone la modificación de la red de infraestructuras propuesta por el Plan, ampliándola para dar servicio a las parcelas recayentes a los viales perimetrales en materia de abastecimiento de agua, saneamiento y red eléctrica. Así, se aumenta la inversión inicial prevista por el Plan.
- c) Repercute en la ampliación del número de plazas de aparcamiento, generando nuevas en los viales perimetrales.
- d) Se puede prever un mayor impacto ambiental, al parcelarse una superficie similar a la vigente por el Plan y aumentarse el aprovechamiento y la edificabilidad.

- La **alternativa 3** (modificación de la ordenación y parcelación actuales del Plan y ampliación de los usos permitidos, aumentando edificabilidad y aprovechamiento), introduce mejoras sobre la alternativa 1:

- a) Mejora la parcelación prevista por el Plan, reduciendo la superficie media de las parcelas, con unidades de entre los 2.700 y 6.300 m².

- b) Como en la alternativa 2, se aumenta el AM y la edificabilidad, aumentando también el suelo lucrativo correspondiente al Ayuntamiento, y se amplía asimismo la superficie de dotaciones y áreas libres.
- c) Se reduce la superficie parcelada del sector, además del fondo de parcela de las manzanas, adecuándolo a los nuevos usos y permitiendo una mejor adaptación paisajística del ámbito.

Adicionalmente, supone las siguientes ventajas con respecto a la alternativa 2:

- a) No se generan parcelas nuevas recayentes a los viales perimetrales (no ejecutados), por lo que éstos pueden ser suprimidos, reduciéndose así la inversión inicial prevista por el Plan y el consumo de recursos que generarían estas parcelas.
- b) Se reduce asimismo la inversión en infraestructuras, al eliminarse la red de saneamiento de pluviales y alumbrado previstas por el Plan, y las de saneamiento de fecales, abastecimiento de agua y red eléctrica previstas en la alternativa 2.

6. PROPUESTA GENERAL DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA

Se modifica el uso del sector PP-I2 PTL, ampliándolo a otros usos industriales distintos del lácteo caprino; en concreto, industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas. A consecuencia de ello, se modifica la ordenación detallada definida:

- Se eliminan los viales perimetrales, estructurando el polígono mediante el vial central (ya urbanizado), que resuelve todas las infraestructuras, ejecutándose las nuevas acometidas requeridas por la nueva parcelación.
- Se reduce el fondo de parcela actualmente vigente, repercutiendo en una disminución de la superficie parcelada total del sector y en una ampliación de la banda perimetral de espacios libres que mejora la integración paisajística de la intervención.
- Se definen 15 manzanas industriales de distintos tamaños, que dejan entre ellas bandas de espacios libres de unos 19 m de anchura, coincidiendo con los desmontes existentes y, en sus traseras, un perímetro libre sensiblemente mayor que el de la ordenación actual.
- Se definen dos tipos de manzanas principales (A1 y B1), cada uno con un subtipo (A2 y B2) que resuelve el encaje con la realidad física actual:
 - o Manzana A1: 4 manzanas; cada una con 2 parcelas:
 - Parcelas rectangulares pareadas de 80 m de fachada y 90 m de fondo (7.200 m²), en las que se permite construir con una separación mínima a linderos de 15 m a fachada y trasera, de 10 metros al lindero común y 20 metros al opuesto, resultando un techo máximo de 50 x 60 m (3.000 m²).
 - Se permite la agregación de las dos parcelas, resultando una parcela de 160 x 90 m (14.400 m²), manteniendo las separaciones mínimas a linderos en fachada y trasera, y aumentando las laterales a 30 m, resultando el mismo techo máximo de 100 x 60 m (6.000 m²).
 - o Manzana A2: 1 manzana con 1 parcela, que remata la hilera de manzanas A al este del vial central por el sur:
 - Parcela poligonal, adaptada a la geometría del antiguo vial perimetral este, de 80,3 m de fachada y 90 m de fondo (7.200 m²), en la que se permite construir con una separación mínima a linderos de 15 m a fachada y trasera, de 10 metros al lindero sur y 20,3 metros al opuesto, resultando un techo máximo de 50 x 60 m, igual a de las A1 (3.000 m²).
 - o Manzana B1: 8 manzanas; cada una con 2 parcelas:
 - Parcelas de 30 m de fachada y 90 m de fondo (2.700 m²), en las que se permite construir con una separación mínima a linderos de 15 m a fachada, 25 m a trasera, y de 5 metros a los laterales, resultando un techo máximo de 20 x 50 m (1.000 m²).
 - Se permite la agregación de las dos parcelas, resultando una parcela de 60 x 90 m (5.400 m²), manteniendo las separaciones mínimas a linderos en fachada y trasera, y aumentando las laterales a 10 m, resultando el mismo techo máximo de 40 x 50 m (2.000 m²).
 - o Manzana B2: 2 manzanas; cada una con 2 parcelas, que rematan la hilera de manzanas B por el norte y sur:
 - Parcelas de 30 m de fachada y 55 m de fondo (1.650 m²), en las que se permite construir con una separación mínima a linderos de 15 m a

fachada y trasera, y de 5 metros a los laterales, resultando un techo máximo de 20 x 25 m (500 m²).

- Se permite la agregación de las dos parcelas, resultando una parcela de 60 x 55 m (3.300 m²), manteniendo las separaciones mínimas a linderos en fachada y trasera, y aumentando las laterales a 10 m, resultando el mismo techo máximo de 40 x 25 m (1.000 m²).

- Los equipamientos se mantienen en su posición y superficie actuales.
- Con la supresión de los viales perimetrales, se elimina la posibilidad de circulación circular de vehículos. Se hace necesario entonces proyectar un espacio de maniobra en el extremo sur del vial central que permita la salida de vehículos.
- **Ámbito:**

Debe contemplarse el enlace viario del vial central del polígono con la carretera autonómica A-3175 Belmez-Hinojosa y Camino Pozoblanco-Belmez, no previsto por el planeamiento vigente, que puede resolverse de dos formas:

- a) Ampliando el ámbito del sector para incluir el suelo de este enlace, que quedaría como obra interior al sector.
- b) Manteniendo la delimitación actual del sector, quedando el enlace como obra exterior al sector.

Se opta por mantener la delimitación del sector.

Cuadro de superficies:

	Exigencia LOUA	Planeamiento vigente	Modificación
Parcelas	-	176.841 m ²	114.600 m ²
Viales y aparcamientos	-	57.305 m ²	18.651 m ²
Equipamiento	12.830 m ² (4,0%)	19.214 m ² (6,0%)	19.214 m ² (6,0%)
Áreas libres	32.075 m ² (10,0%)	67.391 m ² (21,0%)	168.286 m ² (52,5%)
Total sector		320.751 m ²	320.751 m ²

Cuadro de aprovechamientos:

	Planeamiento vigente	Modificación
Ocupación máxima de parcela	De 10,60 a 23,10 %	Parcelas A: 41,6 % Parcelas B1: 37,0 % Parcelas B2: 30,3 %
Edificabilidad máxima de parcela	De 0,106 a 0,231 m ² /m ² s	Parcelas A: 0,416 m ² /m ² s Parcelas B1: 0,37 m ² /m ² s Parcelas B2: 0,303 m ² /m ² s
Techo máximo	22.453 m ² t	45.000 m ² t
Edificabilidad sector	0,07 m ² /m ² s	0,14 m ² /m ² s

Total sector 320.751 m² 320.751 m²

Cuadro de proporcionalidad aprovechamientos / dotaciones:

	Planeamiento vigente	Modificación	Incremento
Aprovechamiento	22.453 m ² t	45.000 m ² t	100,4 %
Total dotaciones (sin viales)	86.605 m ² s	187.500 m ² s	116,5 %
Proporción	0,259 m ² t/m ² s	0,24 m ² t/m ² s	

7. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

La modificación se adecúa a las exigencias de **la legislación urbanística**:

- **La nueva ordenación supone una mejora del bienestar de la población y permite un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística** (art. 86 de la LISTA):

La presente Modificación se plantea tras la falta de implantación de cualquier instalación láctea caprina en el polígono, actividad a la que éste se pretendía dedicar en exclusividad, no previéndose cambios a corto o medio plazo.

En este sentido, la Modificación desbloquea la falta de iniciativa privada para la implantación de actividad en el sector, que ha derivado en la no compleción de la urbanización del ámbito. Se pretende, por tanto, fomentar la implantación de otro tipo de instalaciones agroindustriales mediante la modificación de algunas determinaciones de la ordenación del sector, garantizando la disponibilidad de suelo para usos industriales distintos del agroindustrial lácteo caprino y permitiendo así la finalización de la urbanización del sector y el aprovechamiento del ámbito clasificado originalmente como urbanizable (según LOUA), actualmente rústico (según LISTA).

- **La Modificación mantiene la proporción entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo** (art. 86.1 de la LISTA):

El planeamiento vigente contempla una superficie total de dotaciones (espacios libres y equipamientos) de 86.605 m² y un aprovechamiento total de 22.453 uas (para una edificabilidad de 0,07 m²_u/ m²_s y un coeficiente de uso y tipología de 1). En conclusión, la proporción es de 0,259 m²_u/m²_s.

La Modificación propuesta cuenta con una superficie total de dotaciones de 187.500 m² y un aprovechamiento total de 45.000 uas (para una edificabilidad variable según parcela y un coeficiente de uso y tipología de 1). En conclusión, la proporción es de 0,24 m²_u/m²_s, dato que refleja un aumento mayor de las dotaciones con respecto al aprovechamiento, siendo el incremento de aprovechamiento de 100,4 % y el de dotaciones de 116,5 %.

8. FICHA URBANÍSTICA

La ficha urbanística modificada del sector PP-I2 sería la siguiente:

a) Delimitación:

El nuevo sector PP-I2 se ciñe al ámbito del sector PP-I2 PTL sin modificar su superficie o sus linderos. La delimitación del ámbito de actuación ha quedado, por tanto, ya definida en el apartado 2.1.

La superficie total del sector PP-I2 es de 320.751 m².

b) Uso global:

- Industrial agroganadero:

Para los usos de tratamiento y transformación de materias primas animales y vegetales, cría intensiva de aves de corral o cerdos y cría de animales en explotaciones ganaderas no se superarán los umbrales establecidos en los epígrafes 10.3, 10.8 y 10.9 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Usos compatibles: Usos del sector agroganadero, complementarios a los anteriores.

c) Edificabilidad:

- Edificabilidad total: 0,14 m²t/m²s (45.000 m²t)

d) Reservas para dotaciones:

- Sistema local de espacios libres: 168.286 m²
- Sistema local de equipamientos: 19.214 m²
- Aparcamientos públicos: 248 plazas

e) Ordenación detallada:

- Nueva parcelación, obtenida de suprimir aumentar las bandas transversales de separación y subdividir cada parcela actual.
- Ampliación de la superficie destinada a áreas libres y usos dotacionales.
- Modificación de la urbanización prevista para los viales perimetrales, que pasa a ser de pavimentación blanda.

Córdoba, mayo de 2022



Álvaro Gómez Clavero
Arquitecto

**REGISTRO
ELECTRONICO**

Registro:

009/RT/E/2022/311

30-05-2022 17:11:52

pie_registro_eipu_02



**REGISTRO
ELECTRONICO**

Registro:

009/RT/E/2022/311

30-05-2022 17:11:52

pie_registro_elec_02

REGISTRO
ELECTRONICO

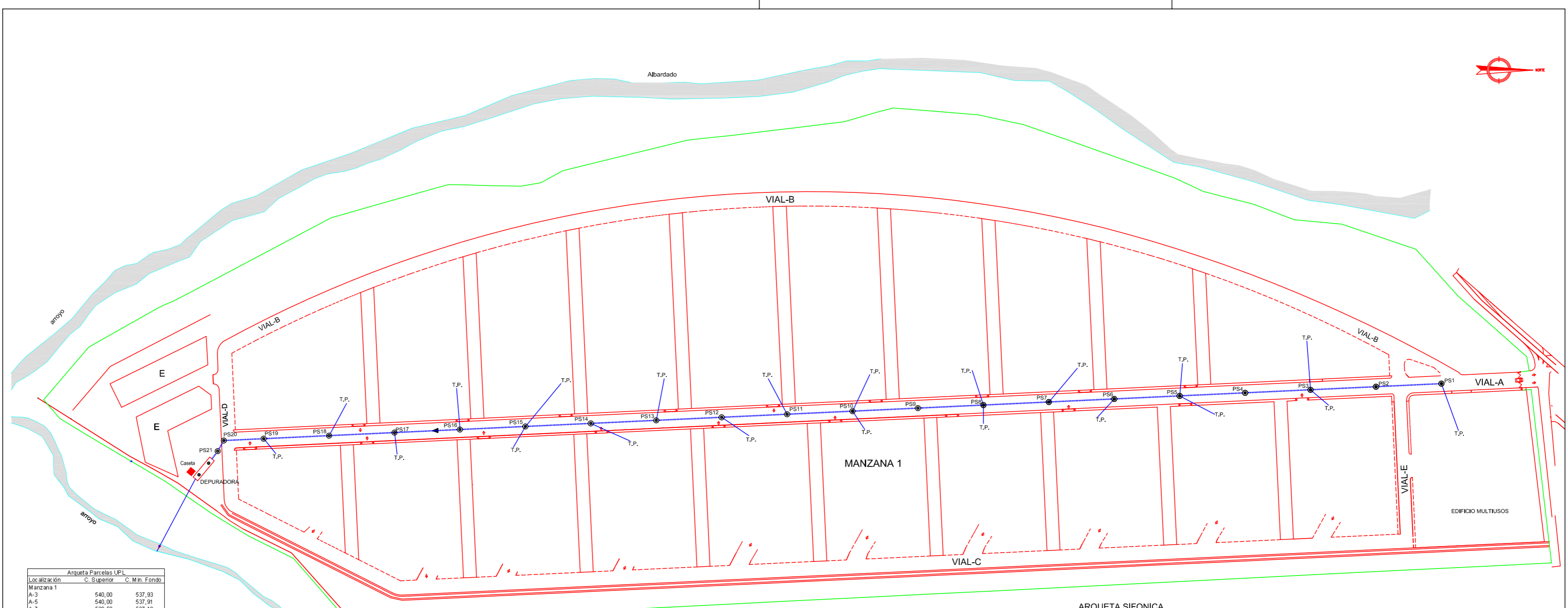
Registro:

009/RT/E/2022/311

30-05-2022 17:11:52

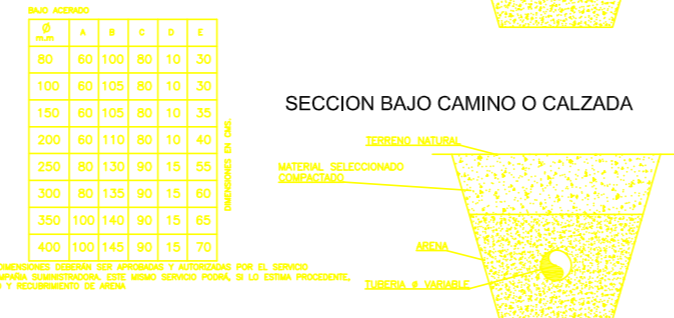
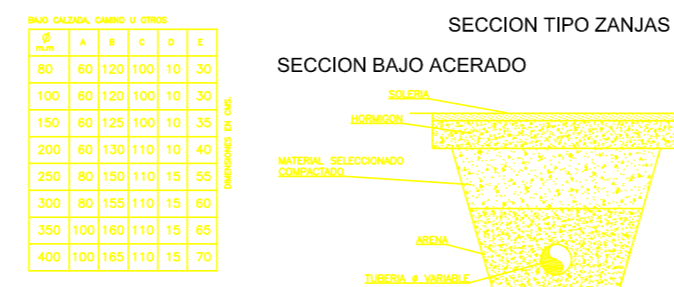
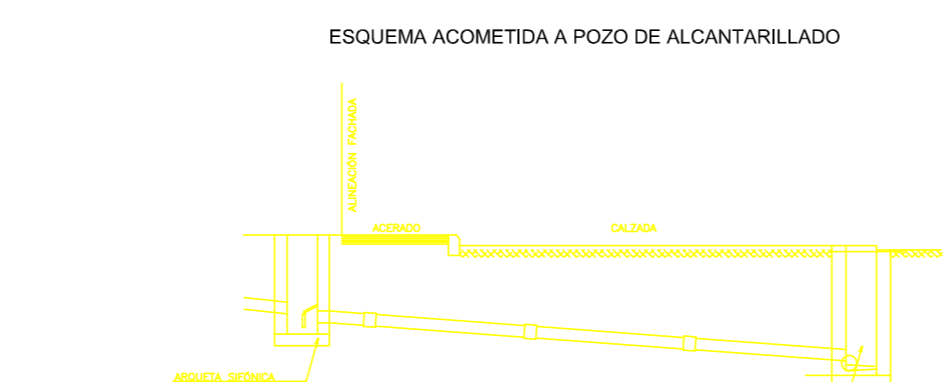
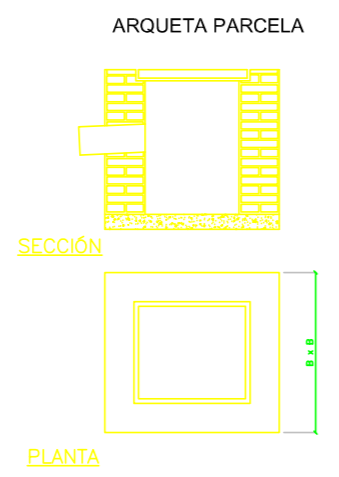
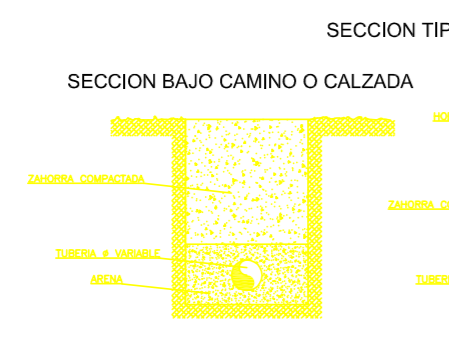
plm_registro_ejplm_02

ANEXO 1: Planos de infraestructuras, proyecto según construido

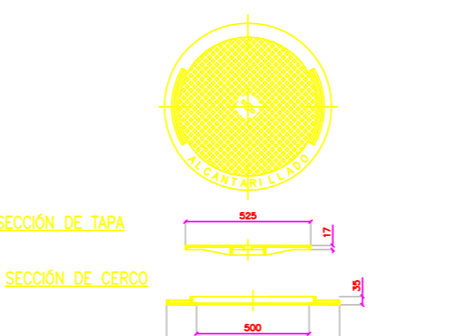


Arqueta Parcelas LPL			
Localización	C. Superficie	C. Min. Fondo	
Manzana 1			
A-3	440,00	537,83	
A-5	440,00	537,81	
A-7	538,50	537,10	
A-9	538,00	534,80	
A-11	538,50	534,80	
A-13	538,00	535,30	
A-15	538,00	534,80	
A-17	534,70	534,00	
A-19	533,70	533,00	
A-21	530,50	527,48	
Manzana 2			
A-2A	534,00	533,30	
A-2B	535,50	534,80	
A-4	532,00	531,30	
A-6	531,00	530,30	
A-8	530,00	529,30	
A-10	528,00	527,30	
A-12	527,00	526,30	
A-14	527,00	526,30	
A-16	528,00	527,30	
A-18	527,00	526,30	
A-20	526,00	523,94	

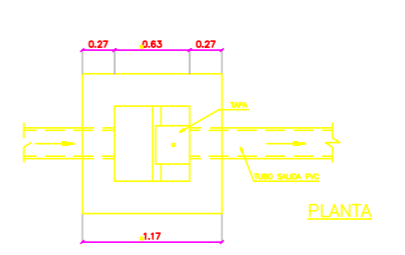
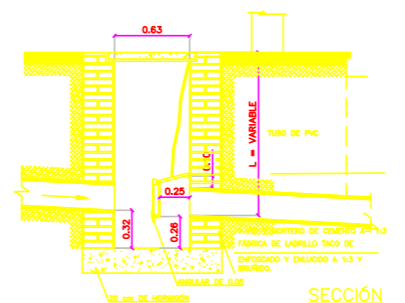
Caños					
Vial	Entrada	Salida	Localización	C. Min. Exc.	C. Min. Exc.
Vial A					
Tipo	Localización	C. Min. Exc.	Localización	C. Min. Exc.	
Simple	A-3	537,93	C-3S	537,78	
Simple	A-5	537,91	C-5S	537,76	
Simple	A-7	537,10	C-7S	536,95	
Simple	A-9	534,60	C-9S	534,35	
Simple	C-11E	533,26	C-11S	533,03	
Simple	C-13E	533,54	C-13S	533,36	
Simple	C-15E	533,44	C-15S	533,28	
Simple	C-17E	532,39	C-17S	532,20	
Simple	C-19E	531,33	C-19S	531,10	
Simple	A-21	527,49	C-21S	527,34	
Vial B					
Tipo	Localización	C. Min. Exc.	Localización	C. Min. Exc.	
Triple	C-2E-A	531,43	C-2S-A	531,25	
Simple	A-2B	534,80	C-2S-B	534,62	
Triple	C-4E	529,64	C-4S	529,46	
Triple	C-6E	528,95	C-6S	528,77	
Doble	C-8E	527,87	C-8S	527,69	
Triple	C-10E	528,74	C-10S	528,56	
Triple	C-12E	528,17	C-12S	528,09	
Triple	C-14E	528,95	C-14S	528,78	
Triple	C-16E	528,74	C-16S	528,56	
Triple	C-18E	528,12	C-18S	524,94	
Simple	A-20	523,94	C-20S	523,76	



PLANTA DE TAPA Y CERCO (EN ACERADO)



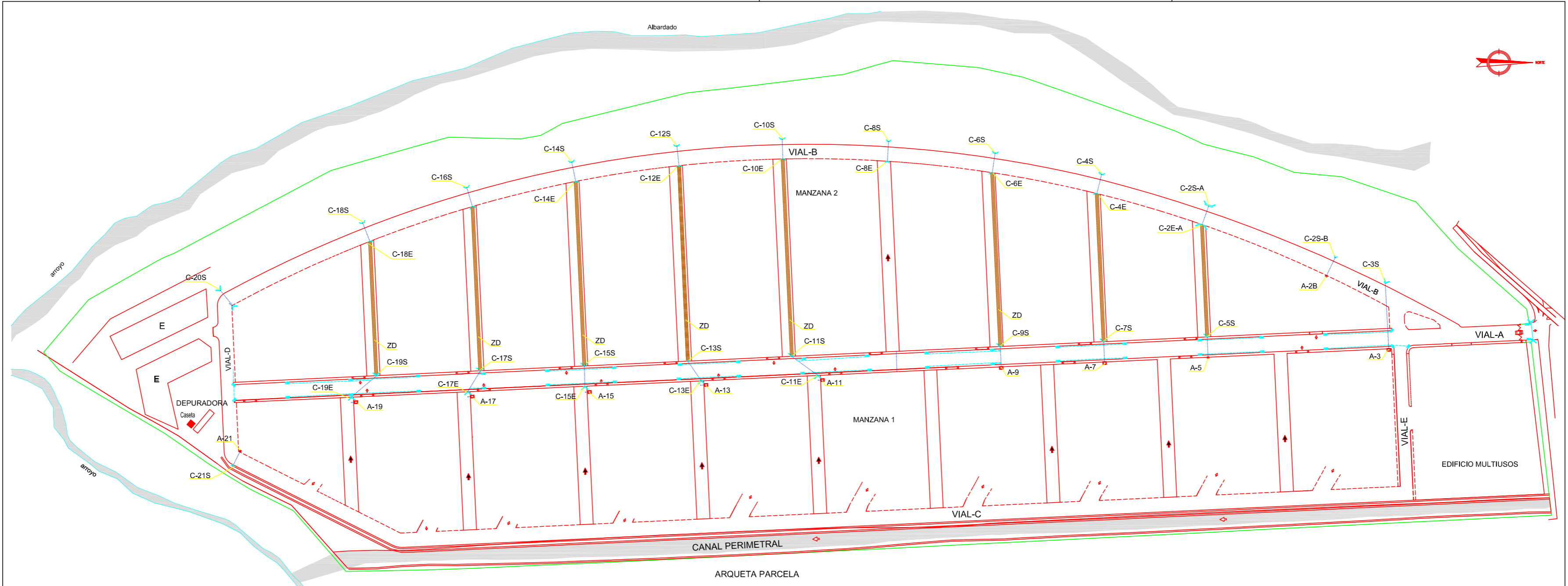
ARQUETA SIFONICA



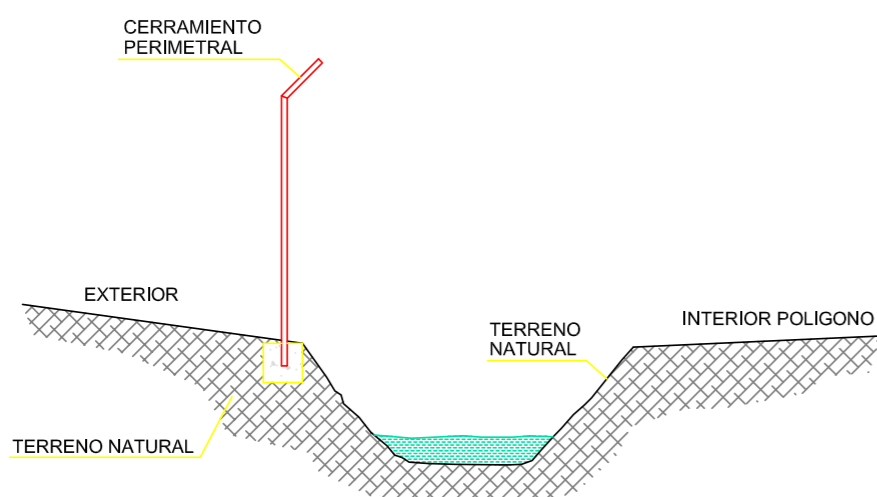
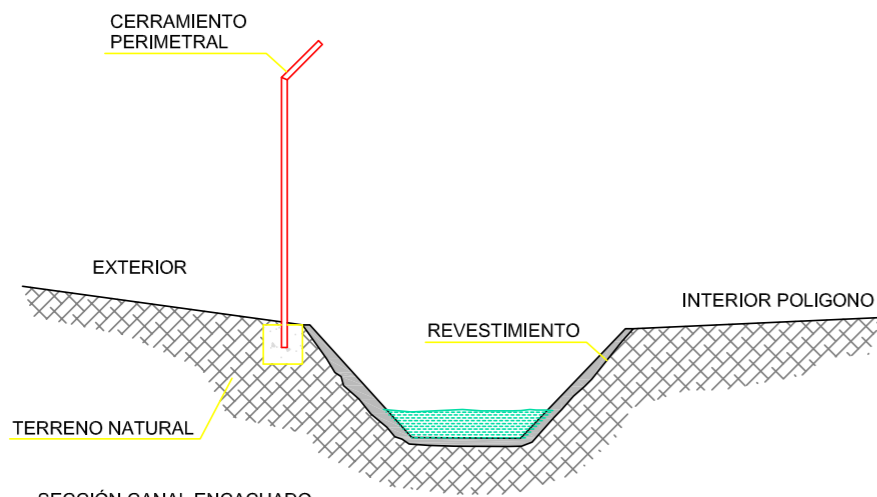
NOMENCLATURA DE OBRAS DE FABRICA

- A ARQUETAS PARCELA
- T.P. TOMA DESAGÜE PARCELAS
- POZO DE REGISTRO Ø 120

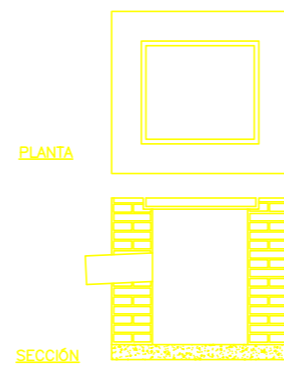
	Financiado por el Instituto para la Reconstrucción de la Minería del Carbón y Desarrollo Alternativo de las Comarcas Aldeaneras del Carbón.	Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Belmez
	PROYECTO SEGUN CONSTRUIDO DEL POLIGONO TECNOLÓGICO LECHERO, BELMEZ, (CORDOBA).	Plano nº 5
Plano: INSTALACIONES DE SANEAMIENTO		Escala: 1/1500
Autor: Pablo Serrano Aguilar, Ingeniero Industrial.		Dibujado: E.D.G.
Agencia de Gestión Agraria y Parque de Andalucía CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE		Fecha: Marzo 2,013
		Revisión: 0



SECCIONES TIPO CANAL PERIMETRAL



ARQUETA PARCELA



CAÑOS COLOCADOS				
ACCESO	DIAMETRO	LONGIUD M/L	ALETAS E IMPOSTA	PARAMENTOS
1	800	14,3		2
CALLE A				
1	1000	5,3	1	
2	1000	16,2	1	
3	1000	18,4	1	
4	1000	1,7	1	
5	1000	26,5	2	
6	1000	18,7	2	
7	1000	18,5	2	
8	1000	19,4	2	
9	1000	2,7	2	
SUMA		214,7	14	

ACCESO	DIAMETRO	LONGITUD M/L	ALETAS E IMPOSTA	PARAMENTOS
CALLE B				
1	1000	12,4	1	
2	1000	14,2	1	
3	1000	16,4	2	
4	1000	14,3	2	
5	1000	14,3	2	
6	1000	14,3	2	
7	1000	14,3	2	
8	1000	14,3	2	
9	1000	14,3	2	
10	1000	14,3	2	
11	1000	14,3	2	
12	1000	14,3	2	
SUMA		171,7	22	
CALLE E				
1	1000	14,4	1	

NOMENCLATURA DE OBRAS DE FABRICA

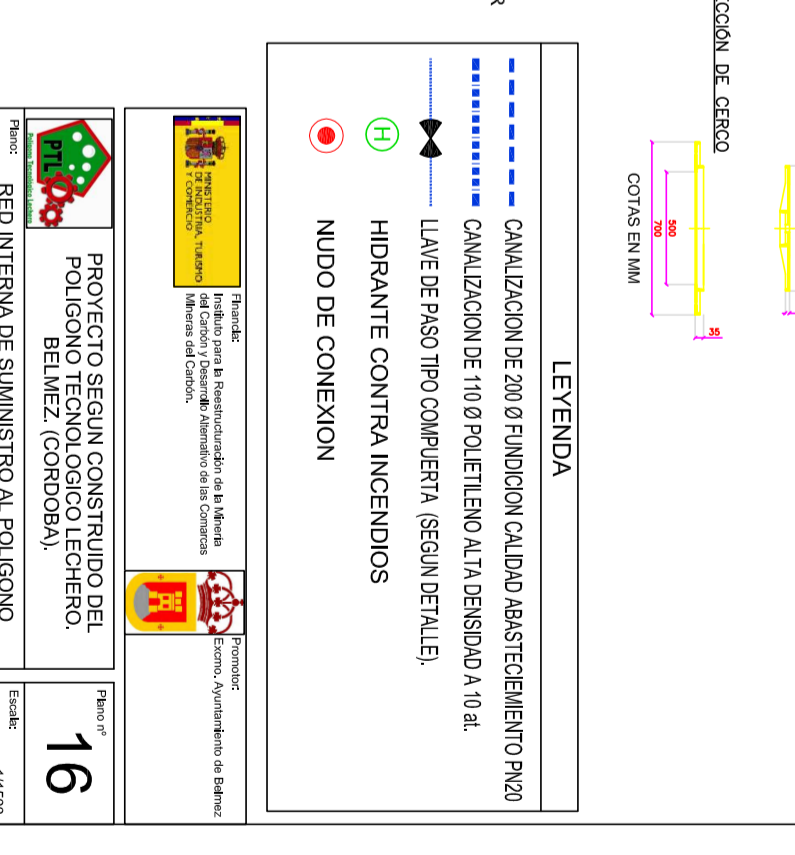
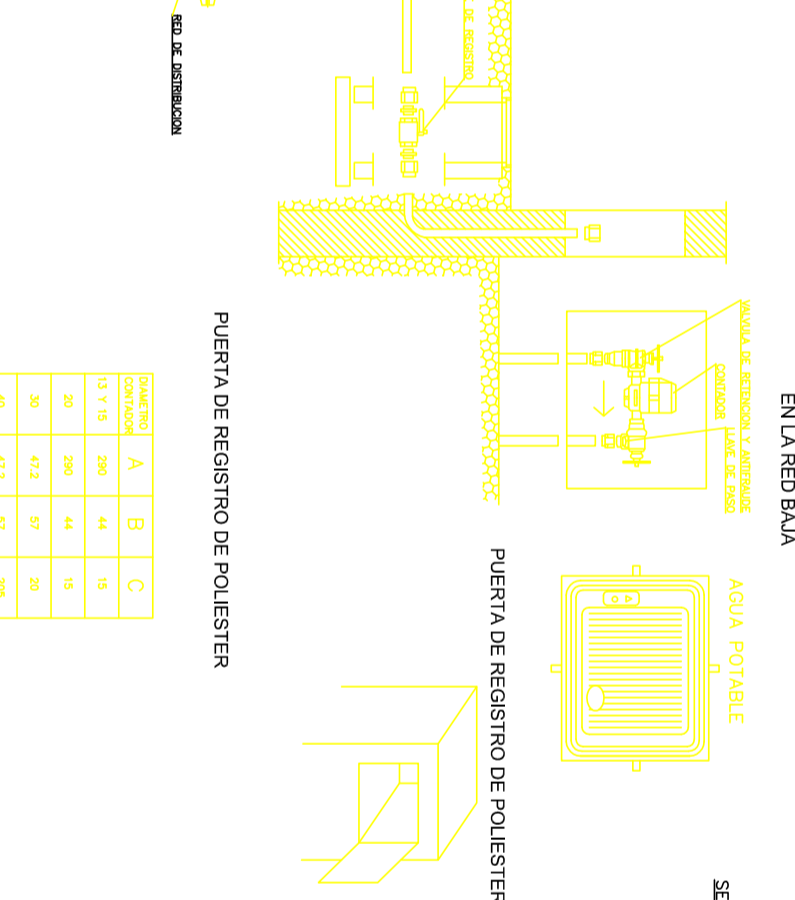
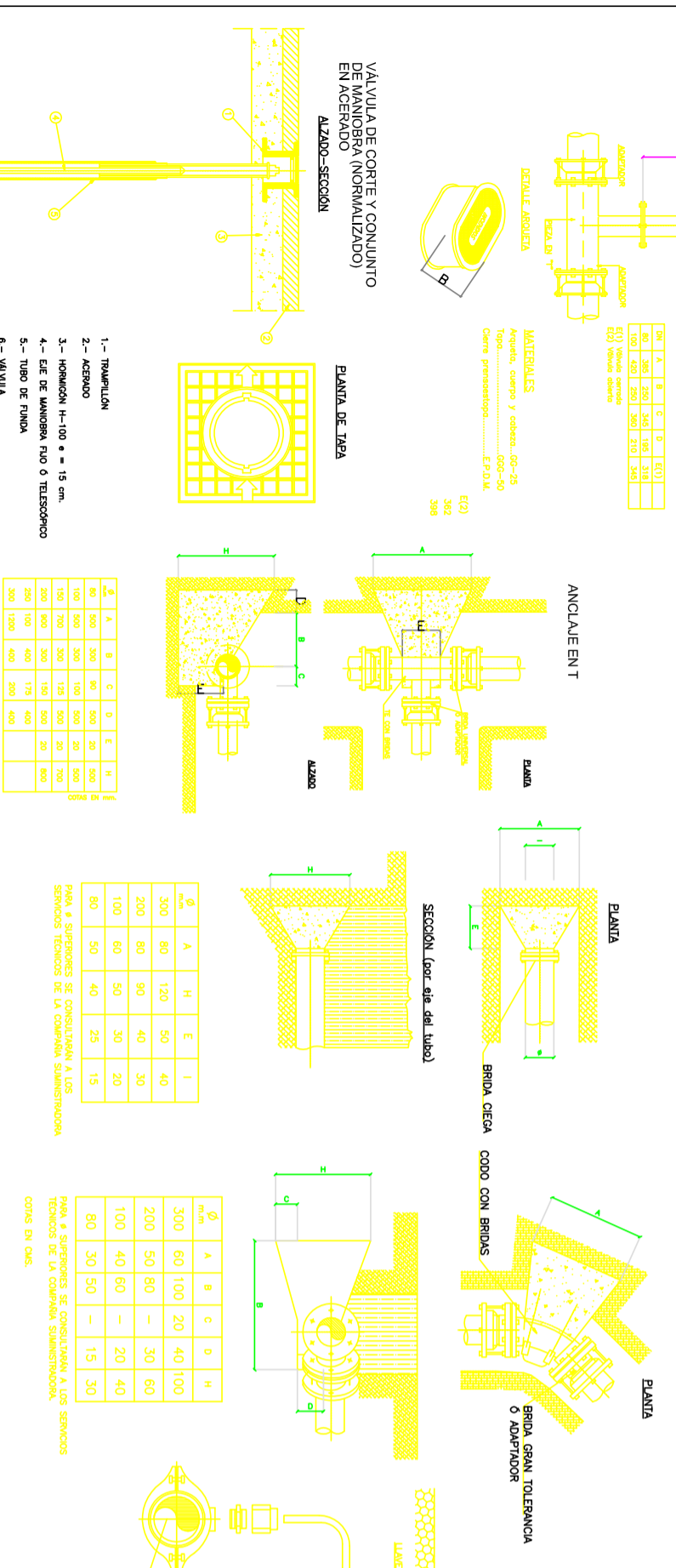
- C CAÑOS
- A ARQUETAS PARCELA
- E ENTRADA
- S SALIDAS
- ZD ZANJAS DE DRENAJES
- T.P. TOMA DESAGÜE PARCELAS
- E. ERAS DE SECADO
- IMBORNAL CONECTADO A TUBO Ø 1000 PLUVIALES
- CAÑO Ø 1000 PLUVIALES

	Financiado por el Instituto para la Reconstrucción de la Minería del Carbón y Desarrollo Alternativo de las Comarcas Albarcas del Carbón.		Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Belmez
	PROYECTO SEGUN CONSTRUIDO DEL POLIGONO TECNOLÓGICO LECHERO, BELMEZ, (CORDOBA).	Plano nº 9	
Plano: CANAL DE DRENAJES PERIMETRAL, TRANSVERSALES E IMBORNALES		Escala: 1/1500	Dibuja: E.D.G.
Autor: Pablo Serrano Aguilar, Ingeniero Industrial.		Fecha: Marzo 2.013	Revisar: 0
		CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE	



PLANTA DE TAPA Y CERCO (EN ACERADO)

FINAL DE TUBERIAS ANCLAJE EN LOS CODOS



- 1.- TUBERIA
- 2.- ACERADO
- 3.- PONDICION H=100 + ± 15 cm
- 4.- DE DE MANEJO POR 0 FLEXIONADO
- 5.- TUBO DE PUNTA
- 6.- MALLA
- 7.- BRIDA GRAN TOLERANCIA 4 ABRIGADA
- 8.- TUBO EN 90°
- 9.- TUBO EN 45°
- 10.- TUBO EN 30°
- 11.- TUBO EN 15°
- 12.- TUBO EN 0°

LEYENDA

- CANALIZACION DE 200 Ø FUNDICION CALIDAD ABASTECIMIENTO PN20
- CANALIZACION DE 110 Ø PÓLITILENO ALTA DENSIDAD A 10 at.
- LLAVE DE PASO TIPO COMPUERTA (SEGUN DETALLE).
- HIDRANTE CONTRA INCENDIOS
- NUDO DE CONEXION

PROYECTO SEGUN CONSTRUICION DEL POLIGONO TECNOLÓGICO LECHERO. BELMEZ (CORDOBA).

RED INTERNA DE SUMINISTRO AL POLIGONO

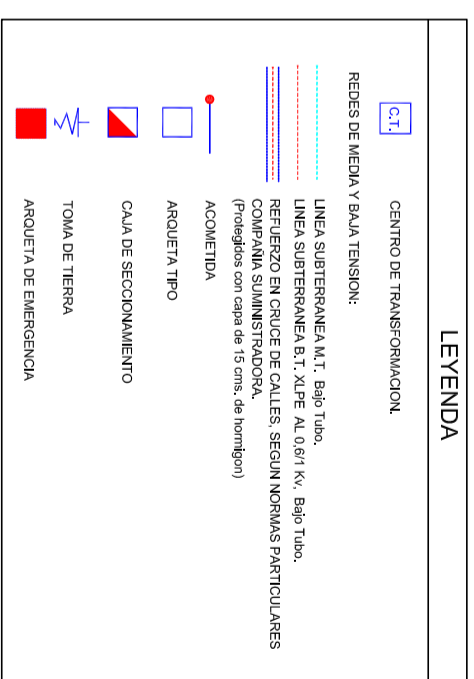
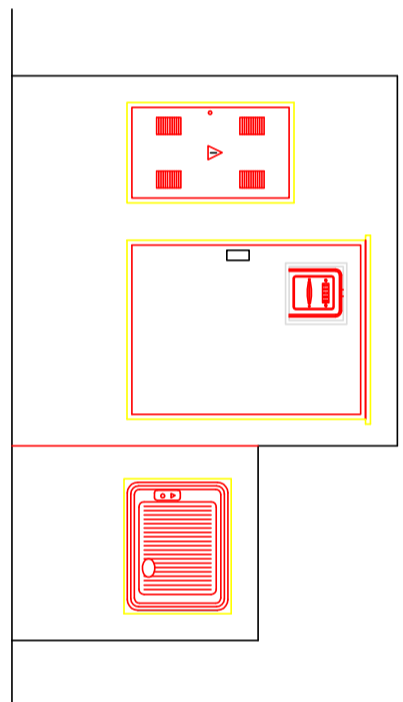
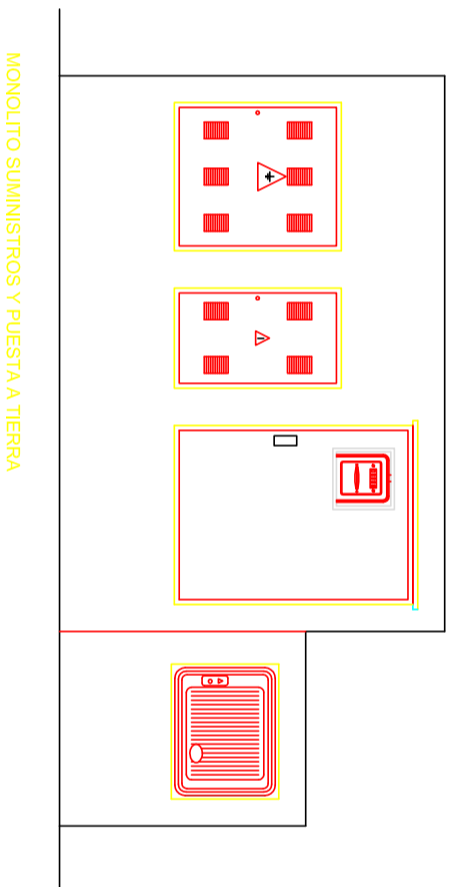
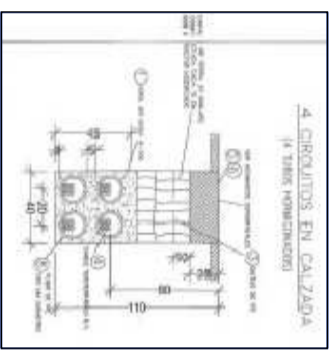
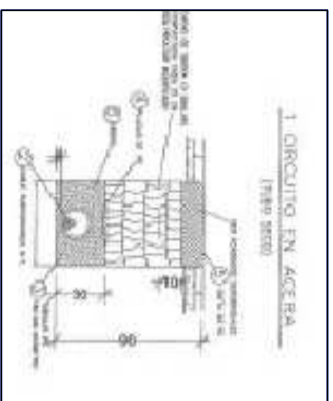
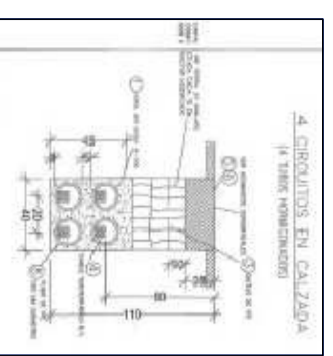
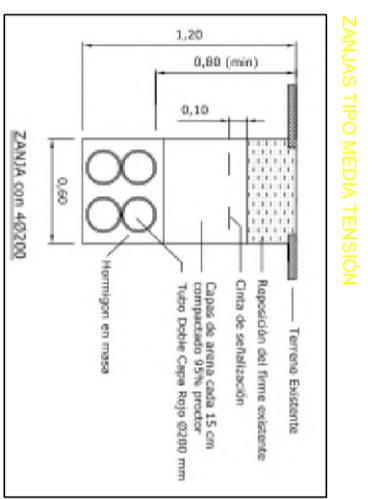
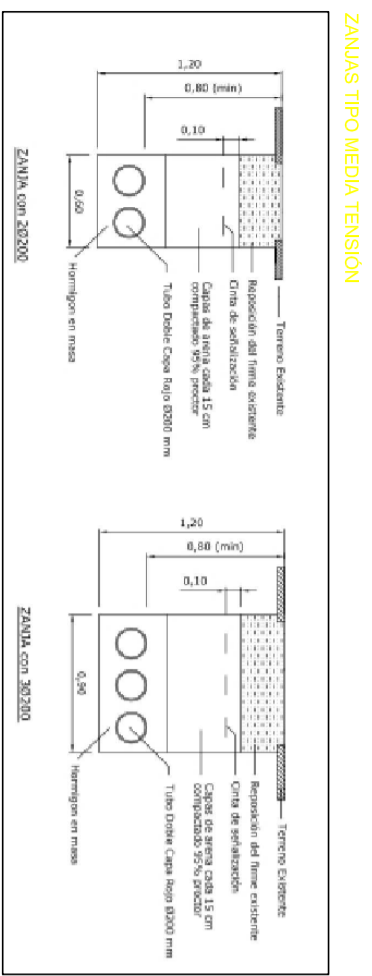
Proyecto: 16

Fecha: 17/1/2010

Redactor: E.D.G.

Fecha: Marzo 2013

Revisor: 0



PROYECTO SEGUN CONSTRUICDO DEL POLIGONO TECNOLÓGICO LECHERO. BELMEZ. (CORDOBA).

INSTALACIONES ELECTRICAS DE MEDIA Y BAJA TENSION

Fecha: 17/1/2013

Revisado: E.D.G.

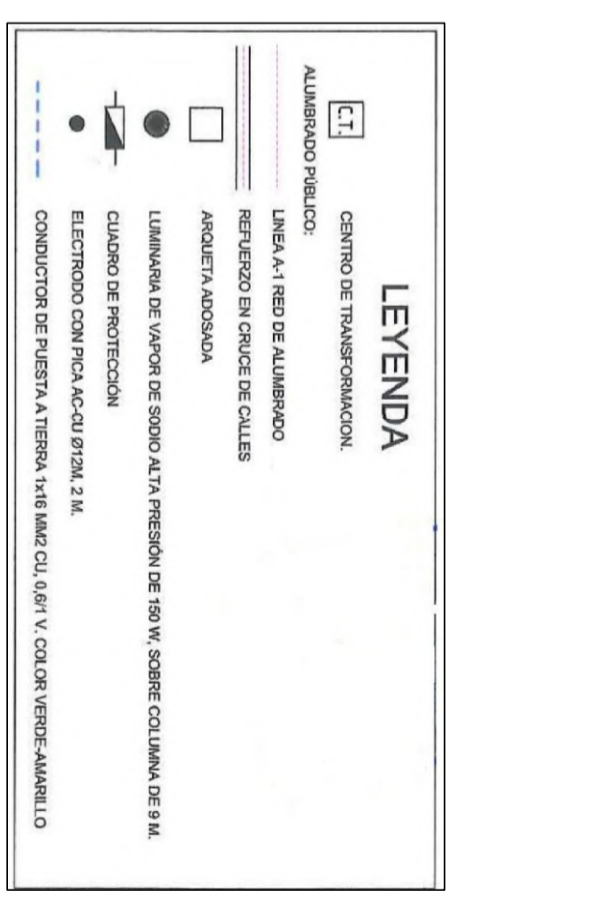
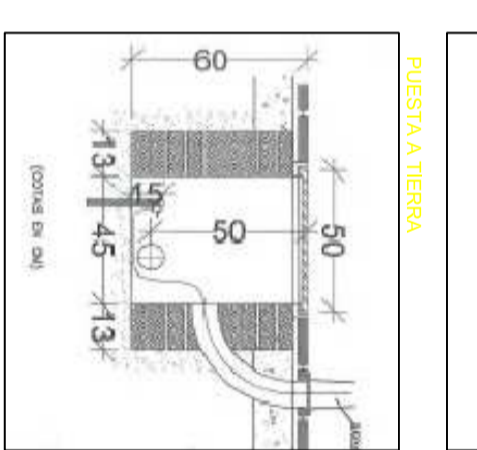
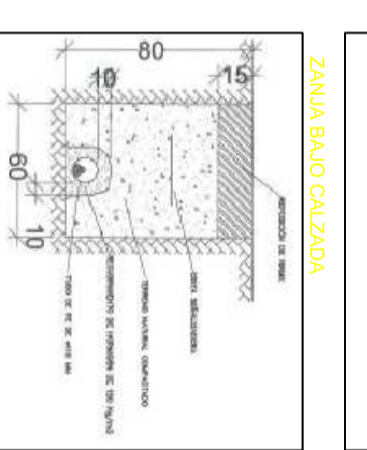
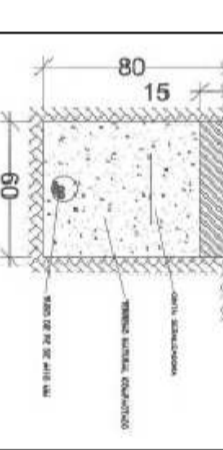
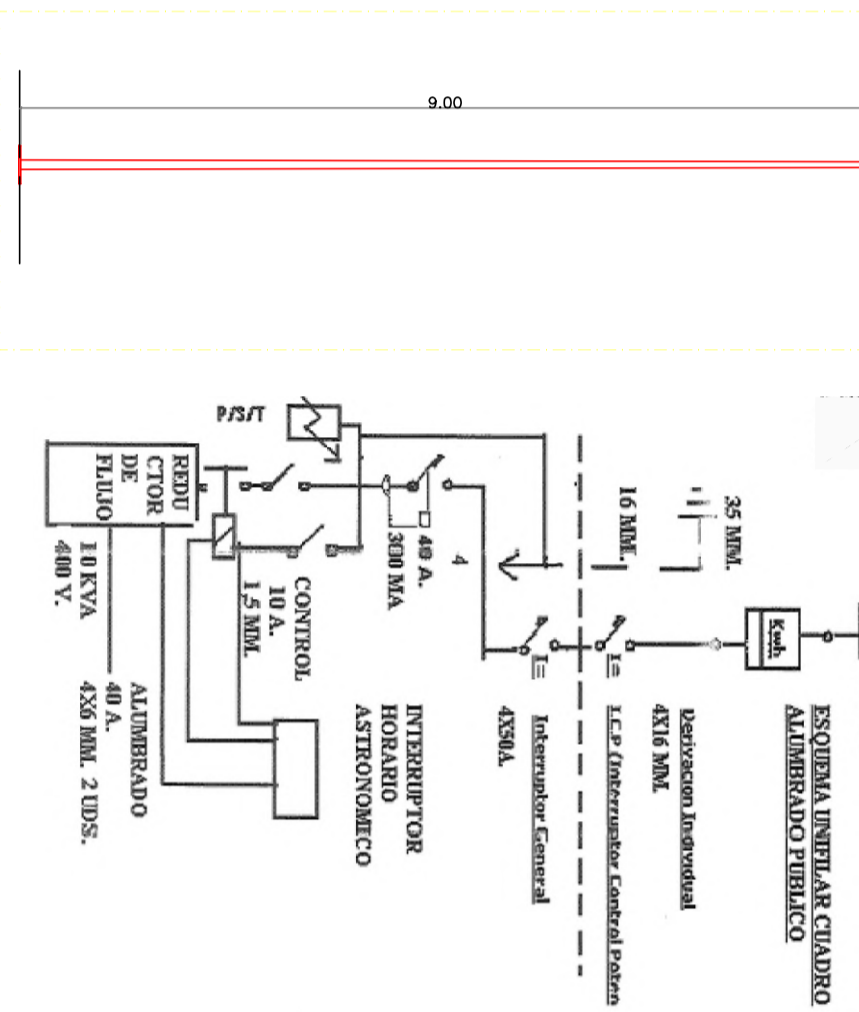
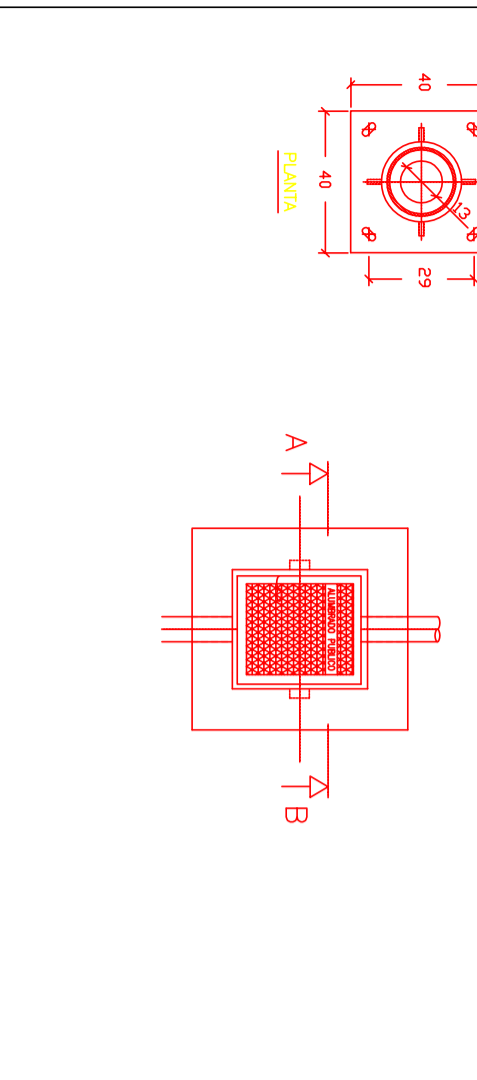
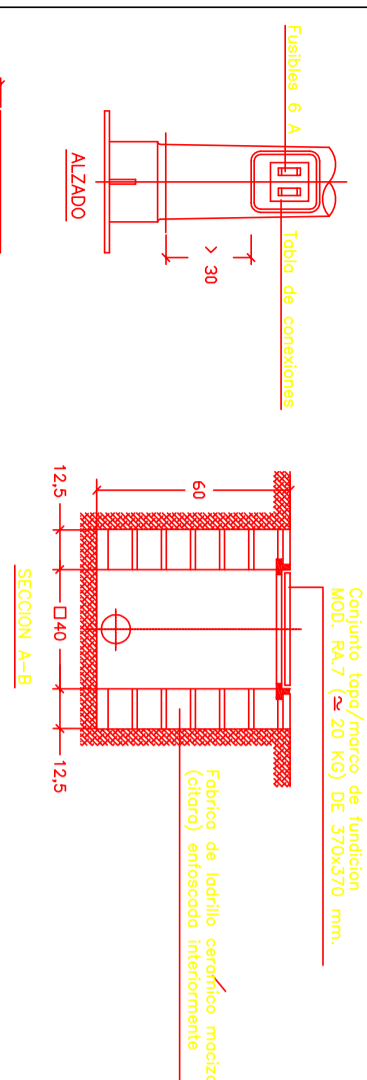
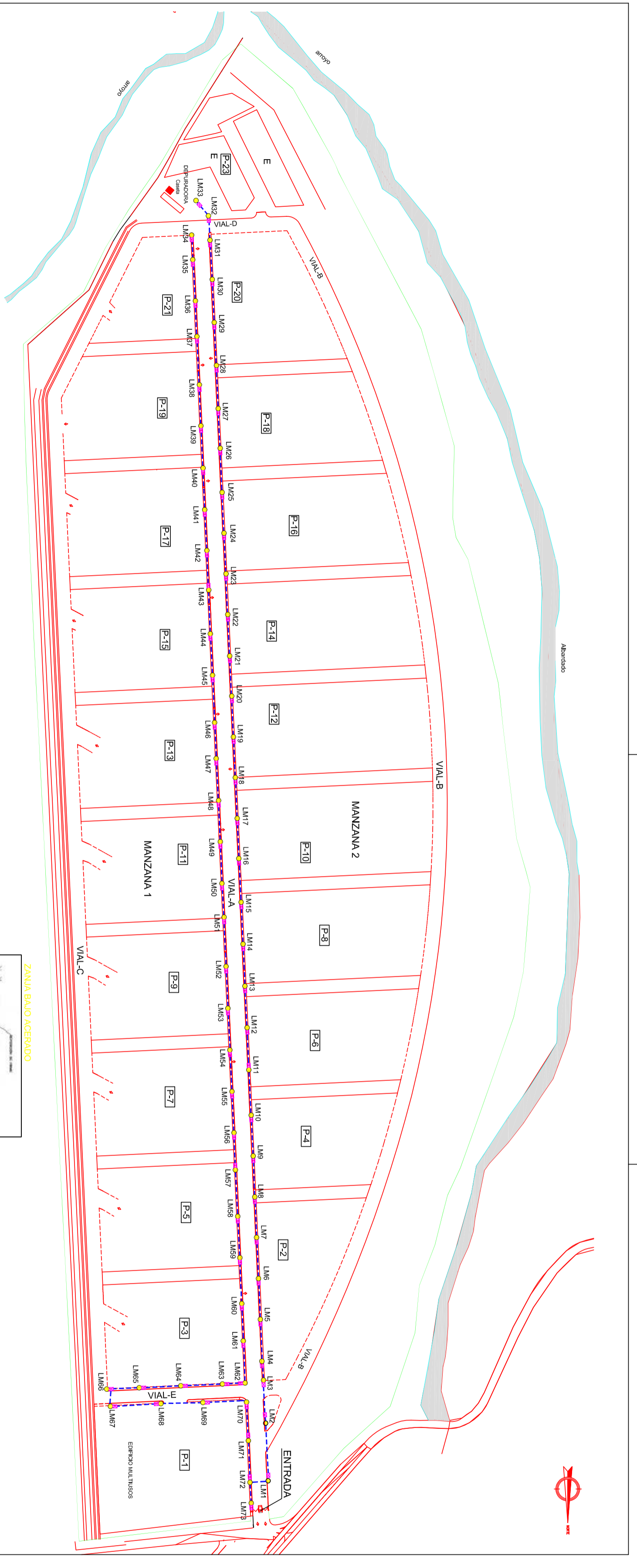
Proyecto: E.D.G.

Fecha: Marzo 2013

Revisado: E.D.G.

Proyecto: E.D.G.

Fecha: 0



<p>PROYECTO SEGUN CONSTRUIDO DEL POLIGONO TECNOLOGICO LECHERO, BELMEZ (CORDOBA).</p>		<p>Fecha: 1/1/2010</p> <p>Edición: 18</p>
<p>Autores: Pablo Serrano, E. M. Repolles, Francisco</p>	<p>Proyecto: Instalaciones de Alumbrado y Detalles</p>	<p>Fecha: E.D.G.</p> <p>Fecha: Marzo 2013</p> <p>Revisión: 0</p>