

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.

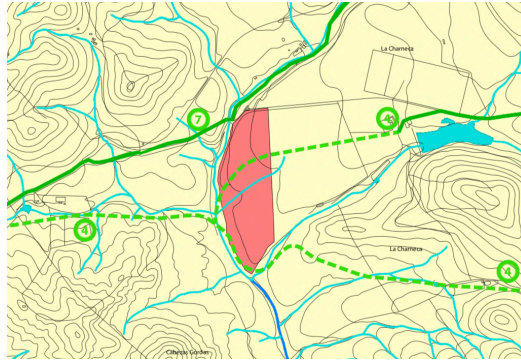
La Modificación propuesta no altera la delimitación del sector de suelo urbanizable ordenado PP-I2 PTL del planeamiento vigente, cuyas afecciones en materia de aguas se encuentran recogidas en el apartado 1.4 de la memoria informativa de la Innovación de las NNSS para la clasificación del sector PP-I2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

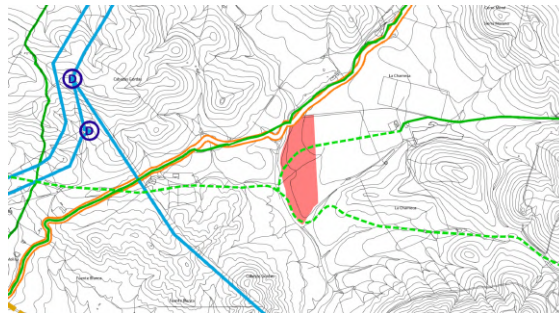


En línea verde continua: Vereda de Puerto Rubio
En línea verde discontinua: Vereda de Peñarroya y Peña Ladrones, con su desvío
Plano ORD_01 del PGOU

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

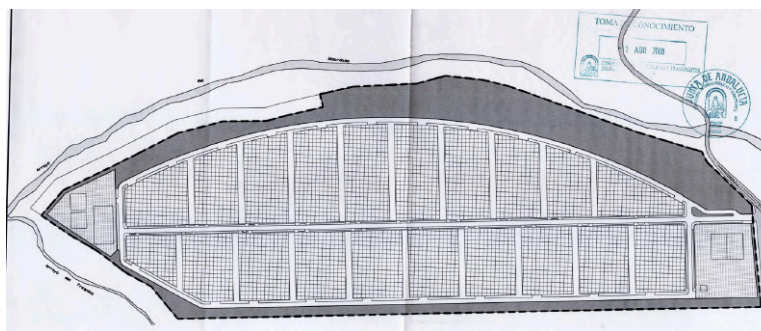
El objeto de la Modificación del planeamiento general de Belmez que recoge este Borrador es el **ajuste de la ordenación detallada del sector PP-I2 PTL**.

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

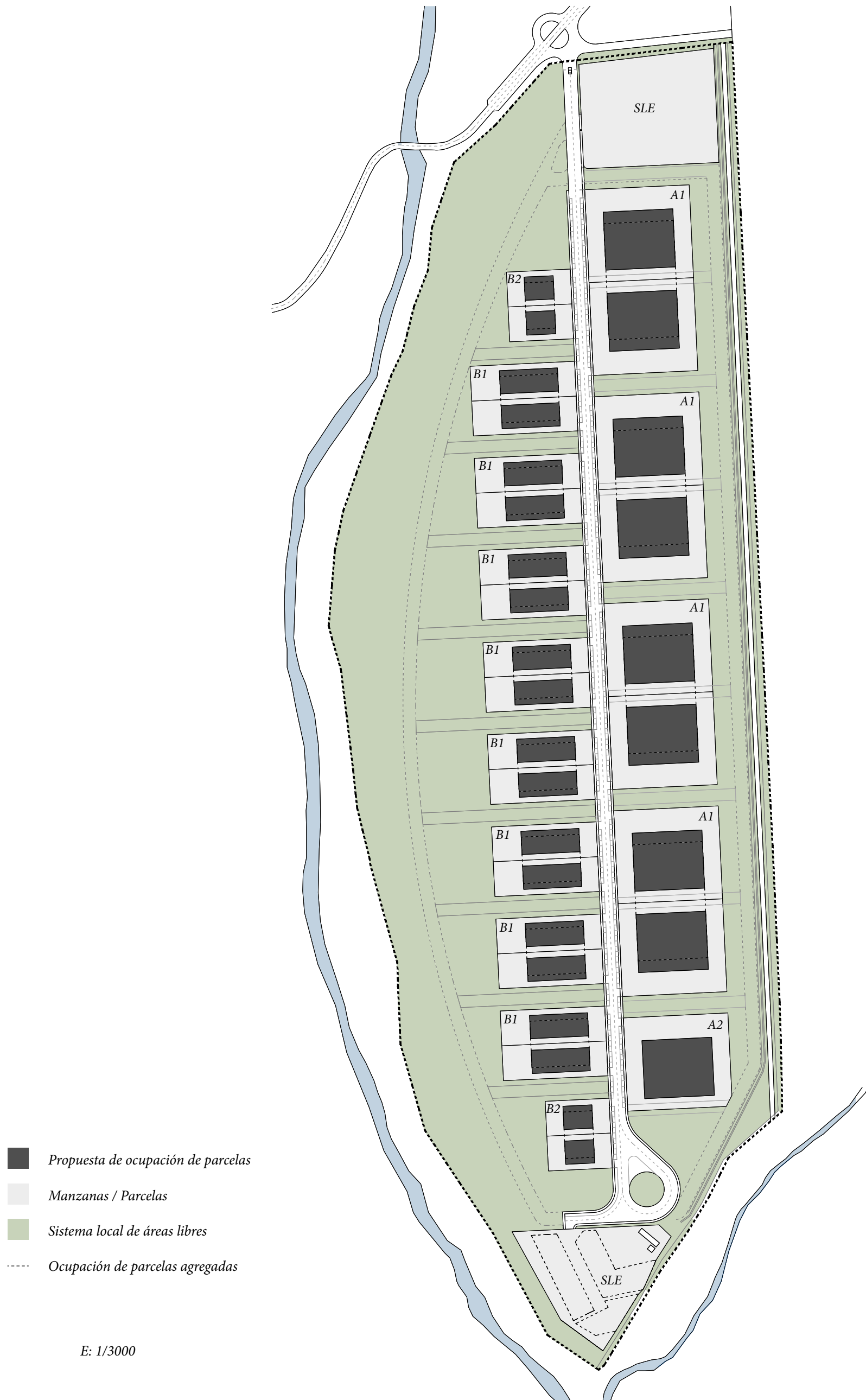
**REGISTRO
ELECTRONICO**

Registro:

009/RT/E/2022/311

30-05-2022 17:11:52

pie_registro_elec_02



**REGISTRO
ELECTRONICO**

Registro:

009/RT/E/2022/311

30-05-2022 17:11:52

pie_registro_eipu_02

REGISTRO
ELECTRONICO

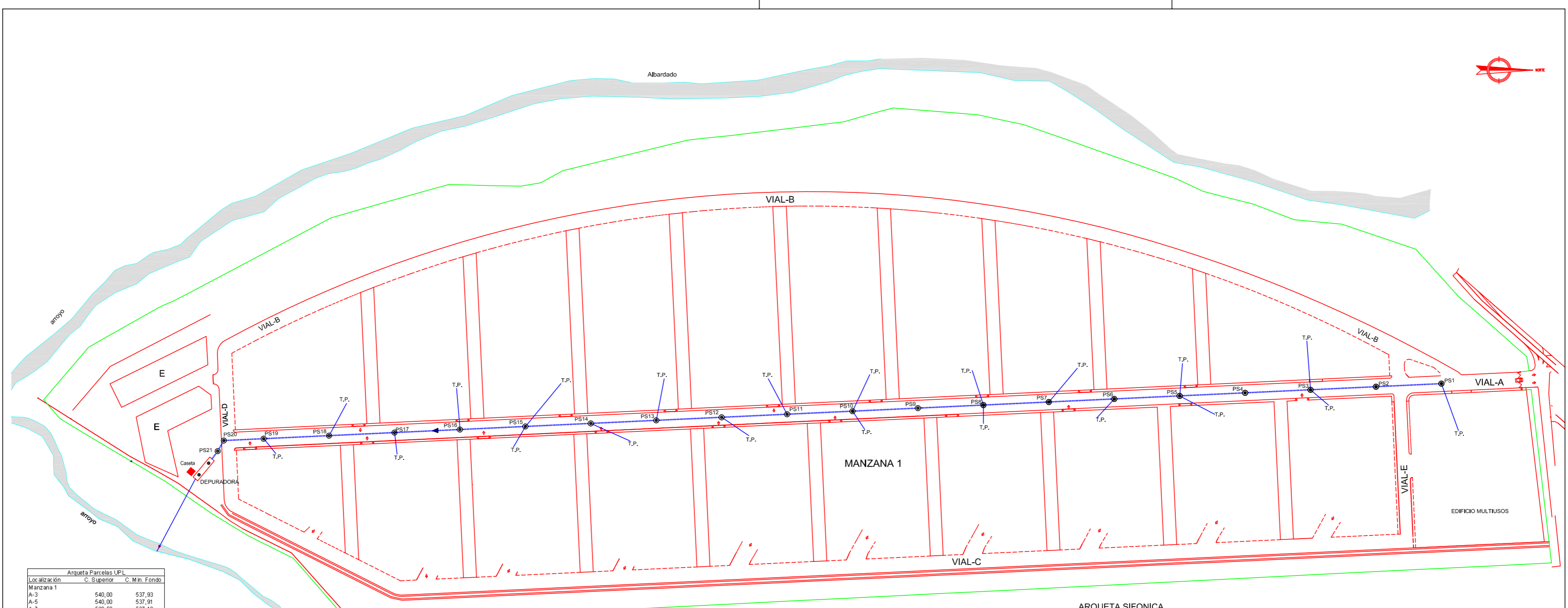
Registro:

009/RT/E/2022/311

30-05-2022 17:11:52

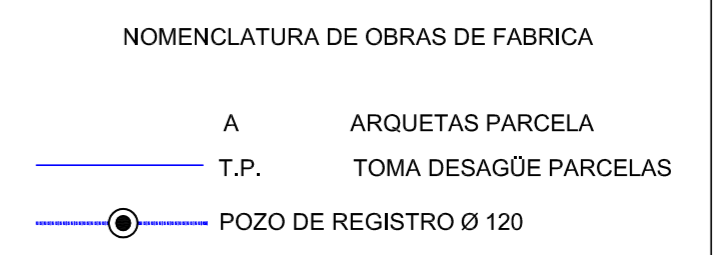
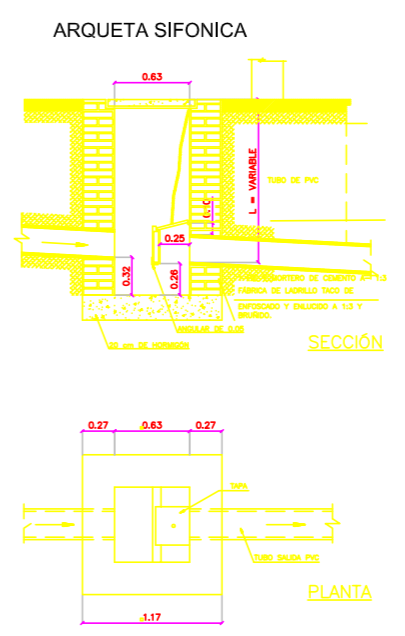
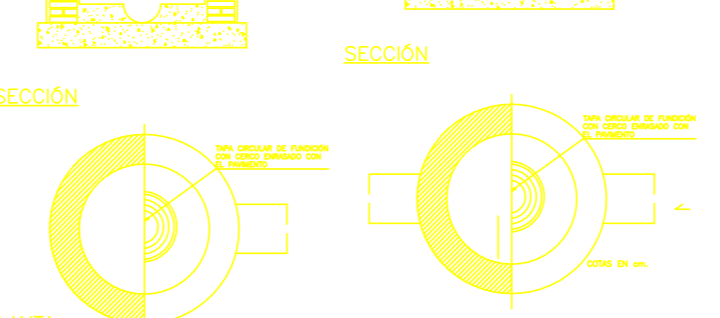
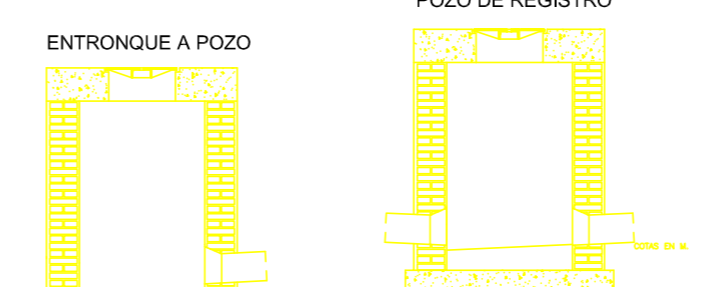
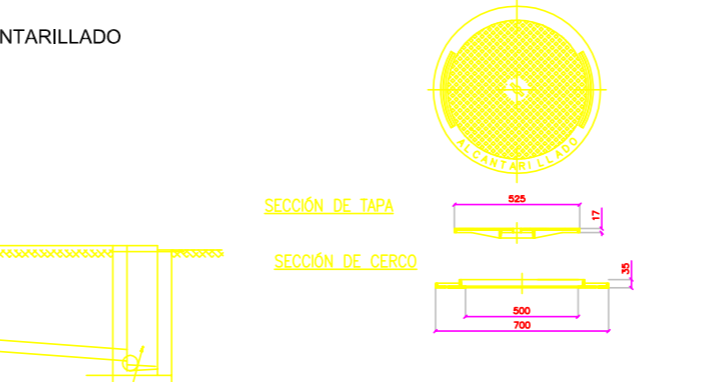
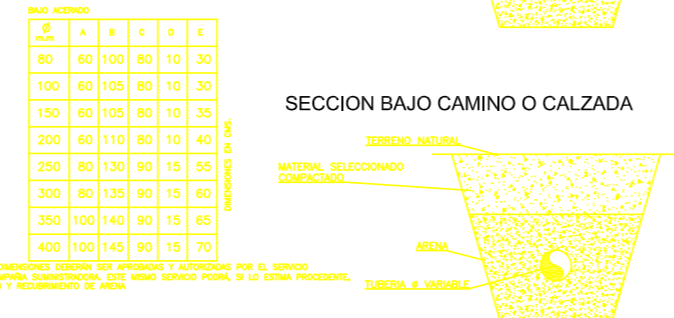
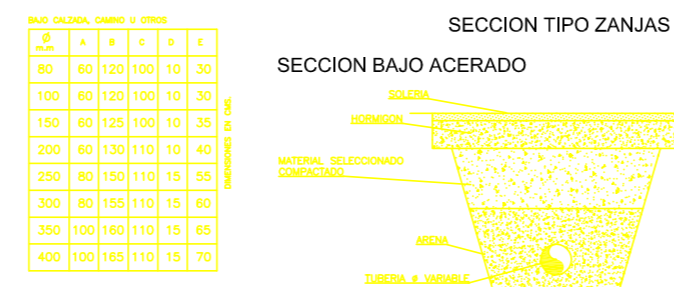
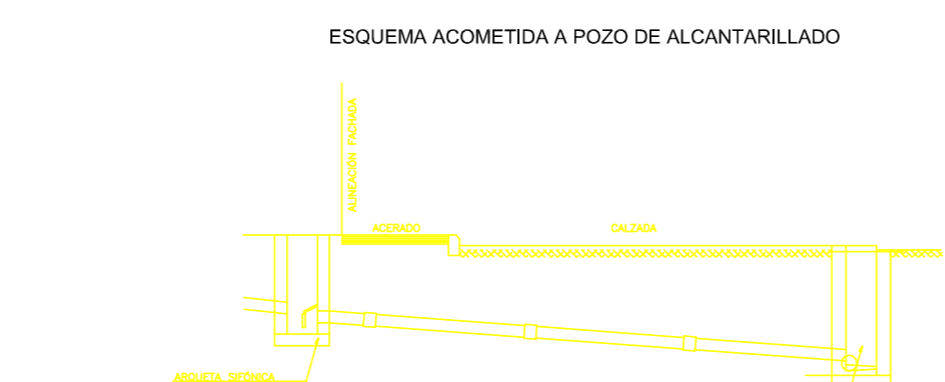
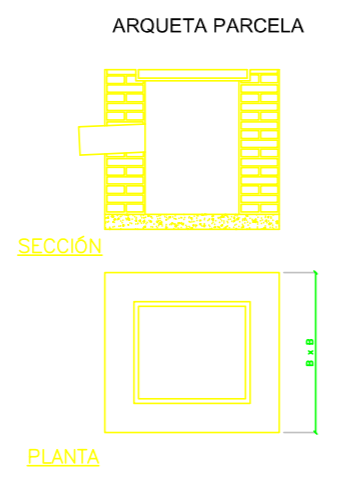
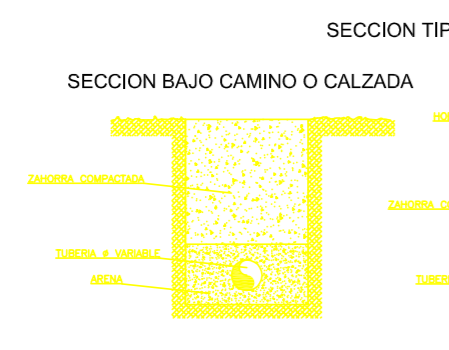
plm_registro_ejplm_02

ANEXO 1: Planos de infraestructuras, proyecto según construido

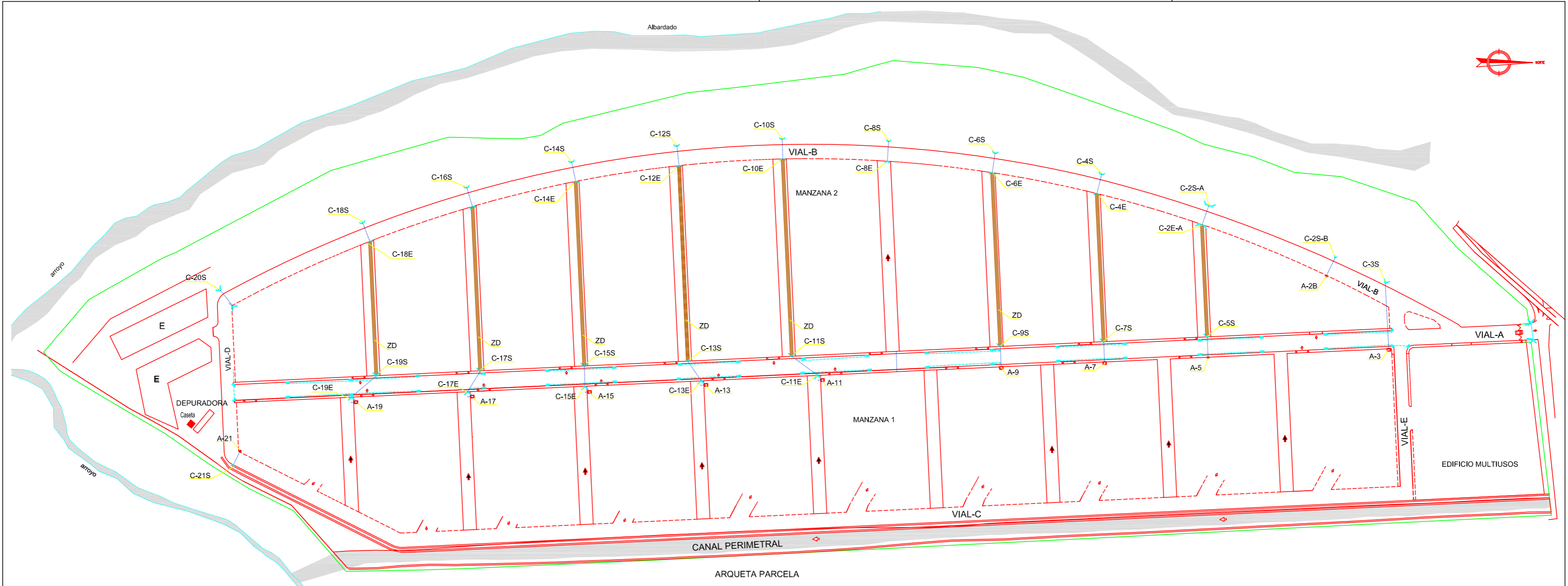


Arqueta Parcelas LPL			
Localización	C. Supercil	C. Min. Fondo	
Manzana 1			
A-3	540,00	537,83	
A-5	540,00	537,81	
A-7	538,50	537,10	
A-9	536,00	534,50	
A-11	535,50	534,80	
A-13	536,00	535,30	
A-15	535,50	534,80	
A-17	534,70	534,00	
A-19	533,70	533,00	
A-21	530,50	527,48	
Manzana 2			
A-2A	534,00	533,30	
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	526,00	525,30	
A-18	527,00	526,30	
A-20	526,00	523,94	

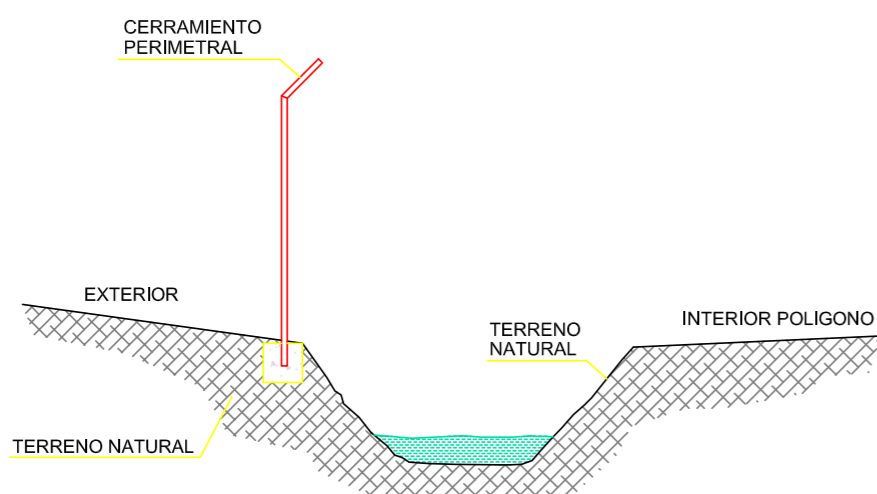
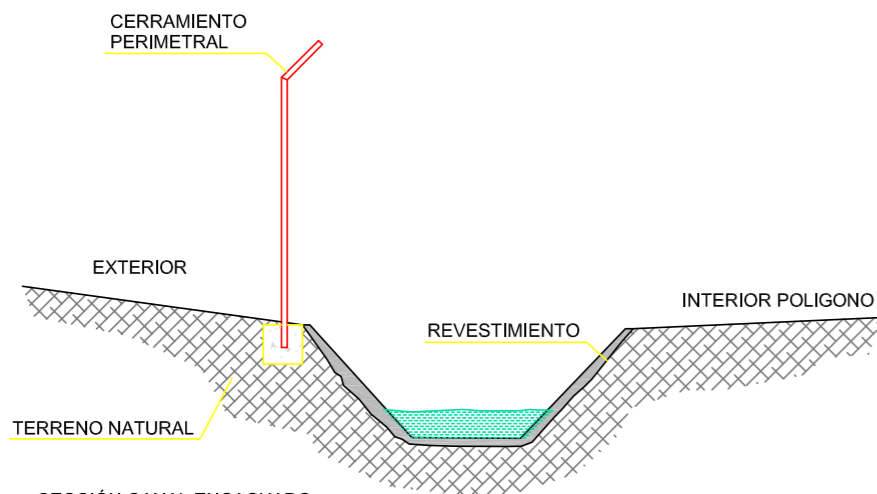
Caños					
Vial	Entrada	Salida	Localización	C. Min. Exc.	C. Min. Exc.
Vial A					
Tipo	Localización	C. Min. Exc.	Localización	C. Min. Exc.	
Simple	A-3	537,93	C-3S	537,78	
Simple	A-5	537,91	C-5S	537,76	
Simple	A-7	537,10	C-7S	536,95	
Simple	A-9	534,60	C-9S	534,35	
Simple	C-11E	533,26	C-11S	533,03	
Simple	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	



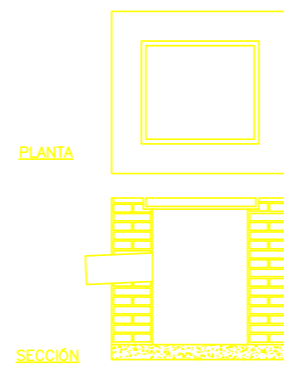
	Financiado por el Instituto para la Reconstrucción de la Minería del Carbón y Desarrollo Alternativo de las Comarcas Aldeaneras del Carbón.	Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Belmez
	PROYECTO SEGUN CONSTRUIDO DEL POLIGONO TECNOLÓGICO LECHERO, BELMEZ, (CORDOBA).	Plano nº 5
Plano: INSTALACIONES DE SANEAMIENTO		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
		Revisado: 0



SECCIONES TIPO CANAL PERIMETRAL



ARQUETA PARCELA



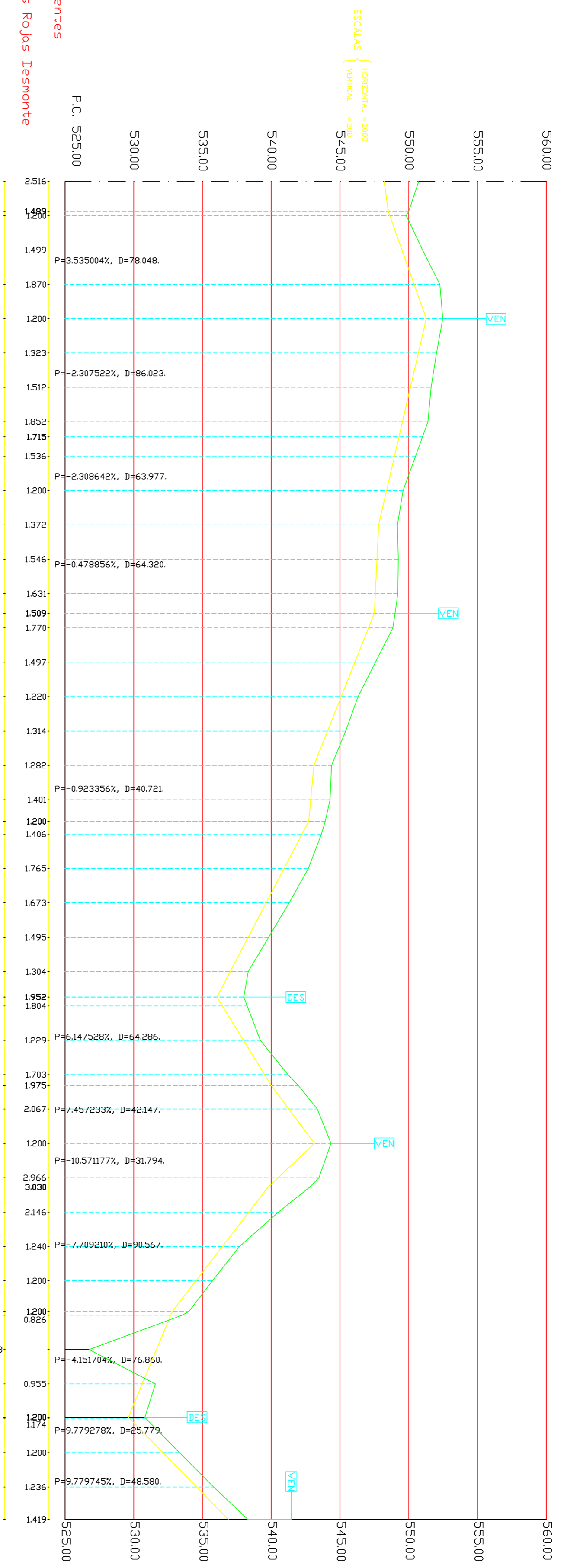
ACCESO	DIAMETRO	LONGIUD M/L	ALETAS E IMPOSTA	PARAMENTOS
1	800	14,3		2
CALLE A				
1	1000	53	1	
2	1000	16,2	1	
3	1000	18,4	1	
4	1000	17	1	
5	1000	26,5	2	
6	1000	18,7	2	
7	1000	18,5	2	
8	1000	19,4	2	
9	1000	27	2	
SUMA		214,7	14	

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	

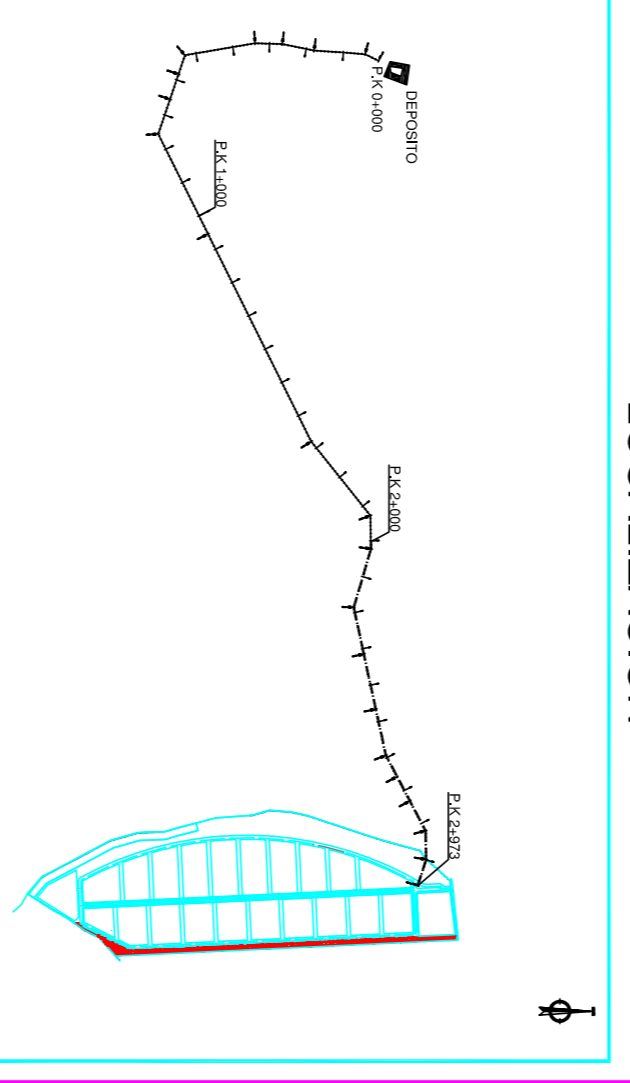
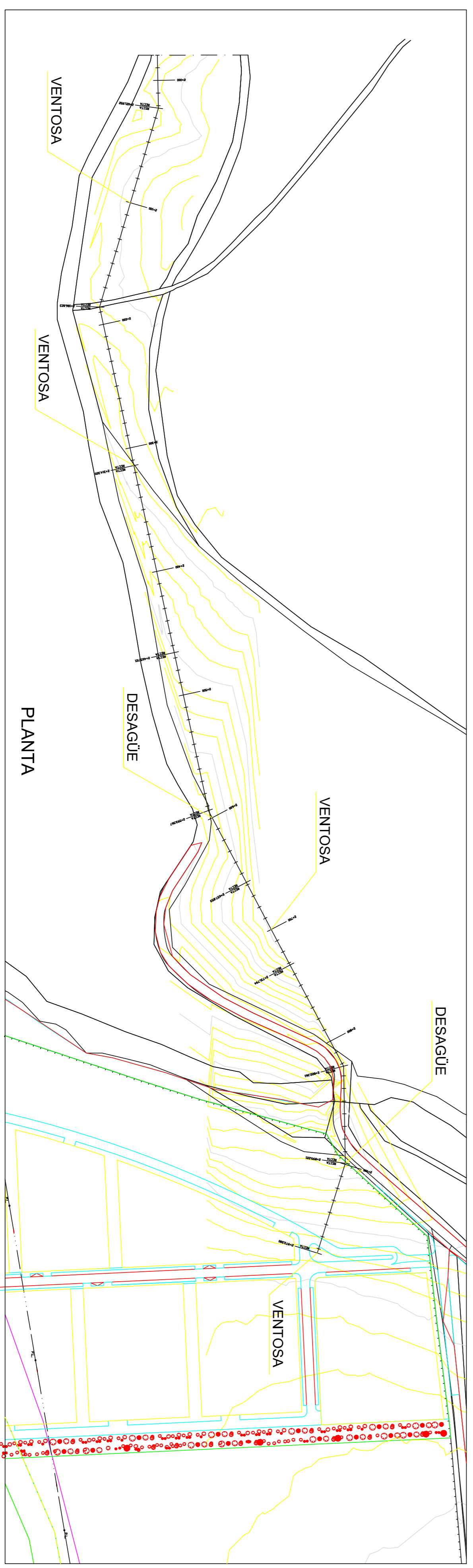
NOMENCLATURA DE OBRAS DE FABRICA

- 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

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



Distancias a Origen	Distancias Parciales	Numeracion de Perfiles	Diagrama de Curvatura	Ángulos	Códigos
92	25.000	2000.000	550.726	548.210	
93	21.952	2021.952	550.000	548.511	
94	3.048	2025.000	549.819	548.619	
95	25.000	2050.000	551.001	549.502	
96	25.000	2075.000	552.256	550.386	
97	25.000	2100.000	552.470	551.270	
98	25.000	2125.000	552.016	550.693	
99	25.000	2150.000	551.628	550.116	
100	25.000	2175.000	551.391	549.539	
101	11.023	2186.023	551.000	549.285	
102	13.977	2200.000	550.498	548.962	
103	25.000	2225.000	549.585	548.385	
104	25.000	2250.000	549.180	547.808	
105	25.000	2275.000	549.234	547.688	
106	25.000	2300.000	549.200	547.569	
107	14.320	2314.320	549.009	547.500	
108	10.680	2325.000	548.845	547.075	
109	25.000	2350.000	547.579	546.082	
110	25.000	2375.000	546.308	545.088	
111	25.000	2400.000	545.408	544.094	
112	25.000	2425.000	544.382	543.100	
113	25.000	2450.000	544.270	542.869	
114	15.721	2465.721	543.924	542.724	
115	9.279	2475.000	543.645	542.239	
116	25.000	2500.000	542.699	540.934	
117	25.000	2525.000	541.302	539.629	
118	25.000	2550.000	539.818	538.323	
119	25.000	2575.000	538.322	537.018	
120	18.547	2593.547	538.000	536.048	
121	6.433	2600.000	538.247	536.443	
122	25.000	2625.000	539.209	537.980	
123	25.000	2650.000	541.220	539.517	
124	7.853	2657.853	541.975	540.000	
125	17.147	2675.000	543.346	541.279	
126	25.000	2700.000	544.343	543.143	
127	25.000	2725.000	543.466	540.500	
128	6.794	2731.794	542.812	539.782	
129	18.206	2750.000	540.524	538.378	
130	25.000	2775.000	537.691	536.451	
131	25.000	2800.000	535.724	534.524	
132	22.361	2822.361	534.000	532.800	
133	2.639	2825.000	533.516	532.690	
134	25.000	2850.000	526.750	531.653	
135	25.000	2875.000	531.570	530.615	
136	24.221	2899.221	530.800	529.609	
137	0.779	2900.000	530.859	529.665	
138	25.000	2925.000	533.330	532.130	
139	25.000	2950.000	535.811	534.575	
140	23.580	2973.580	538.300	536.881	



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

PERFILES: TUBERIA Ø200 (P.K. 2+000 al 2+973)

Escala: 1:2000

Fecha: Marzo 2013

Revisor: 0

Elaborador: E.D.G.

Provisor: Centro de Asesoramiento en Belmez

Financiar: Instituto para la Reconstrucción de la Minería

Patrocinador: Ministerio del Carbon

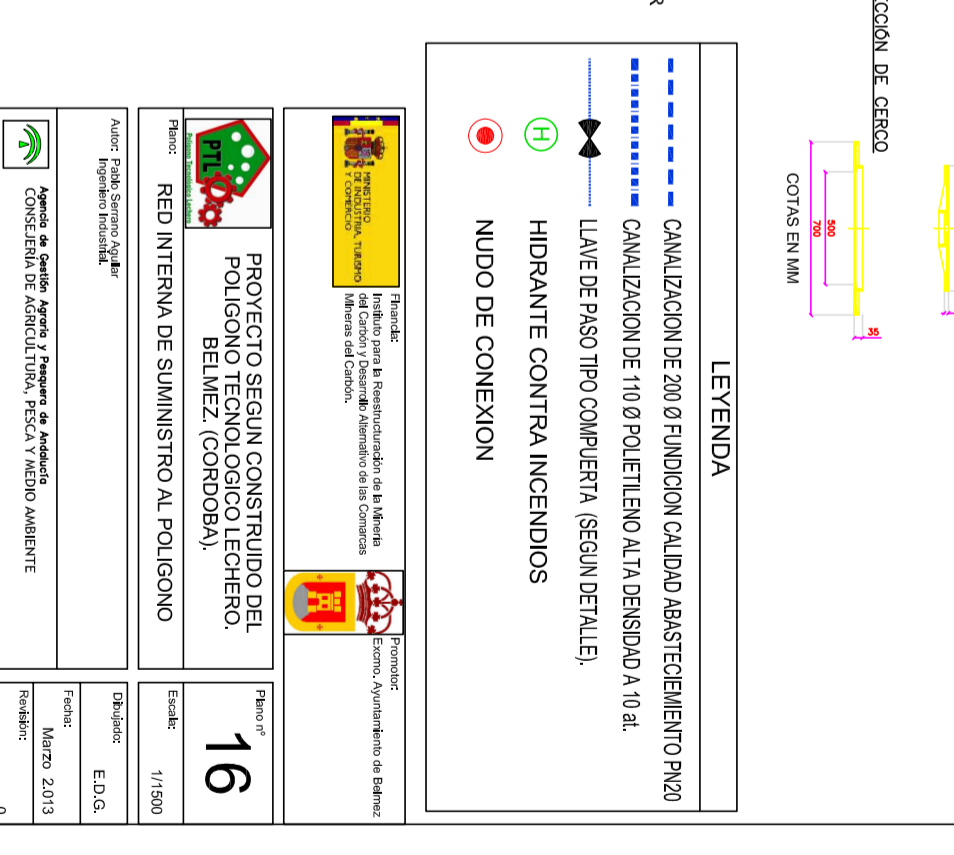
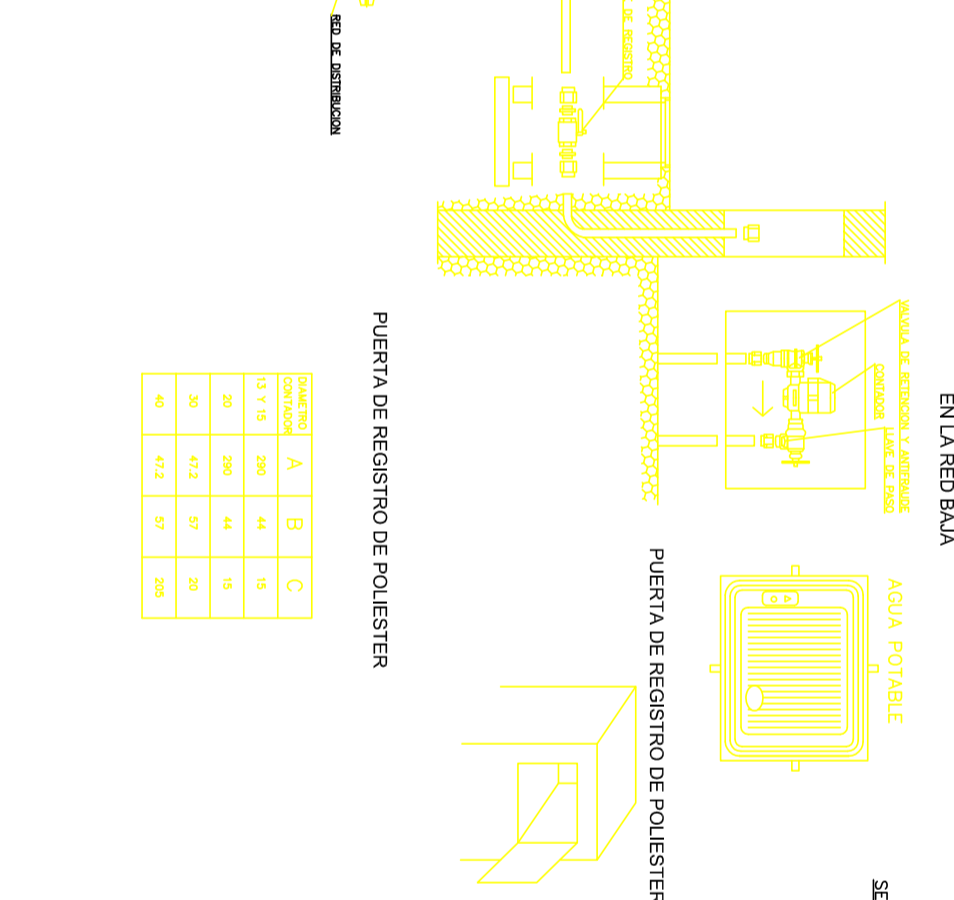
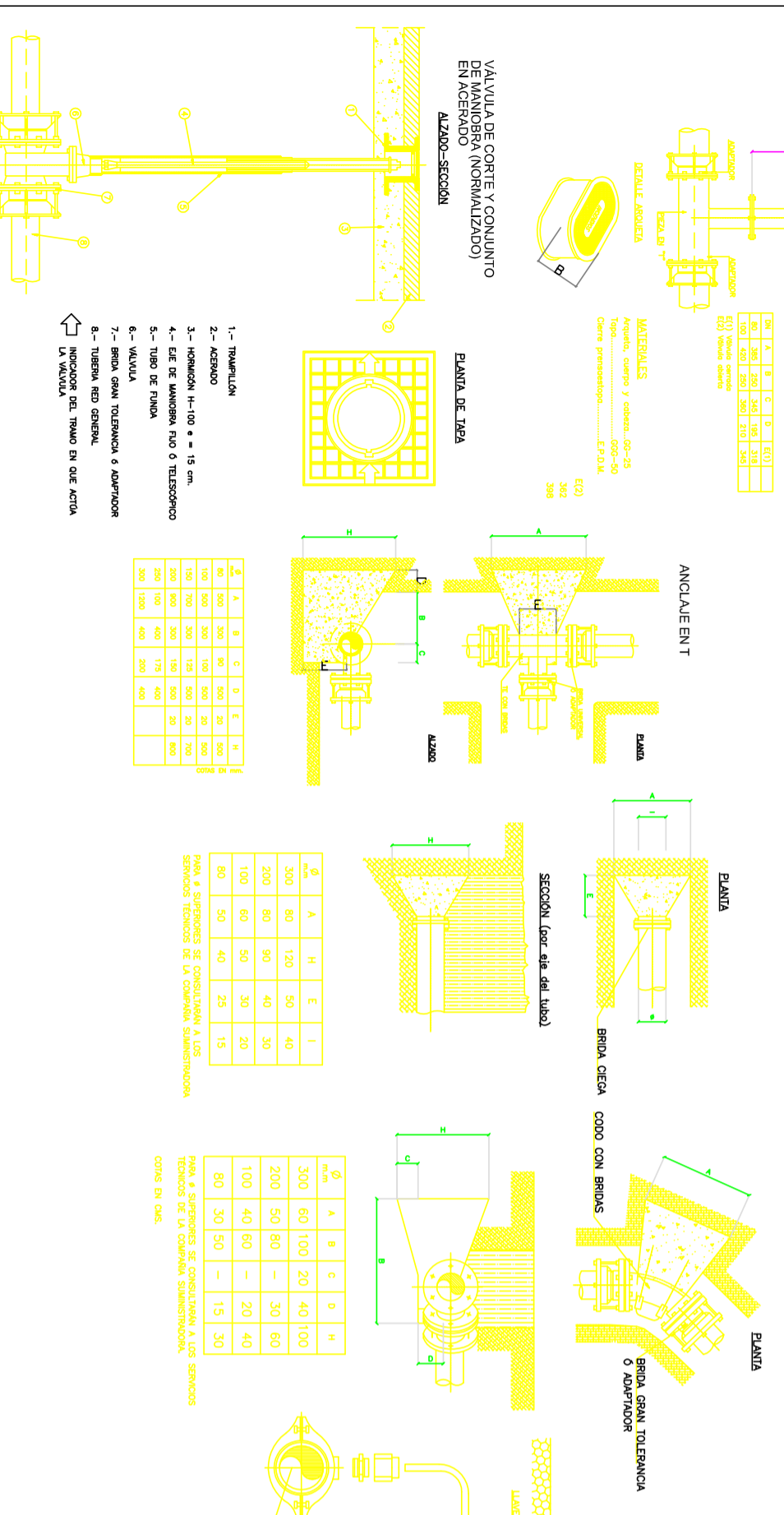
Autor: Pablo Serrano Aguilar

Consejo de Minería, Agencia Tripartita de Asesoramiento y Cooperación de Industrias, IICA y UNIDO AMBIENTE

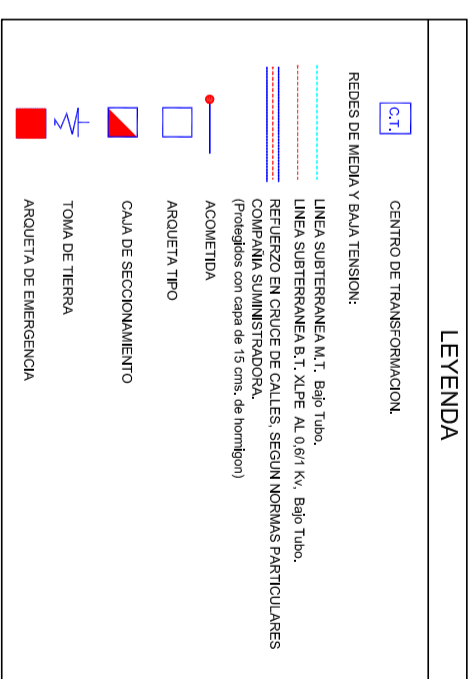
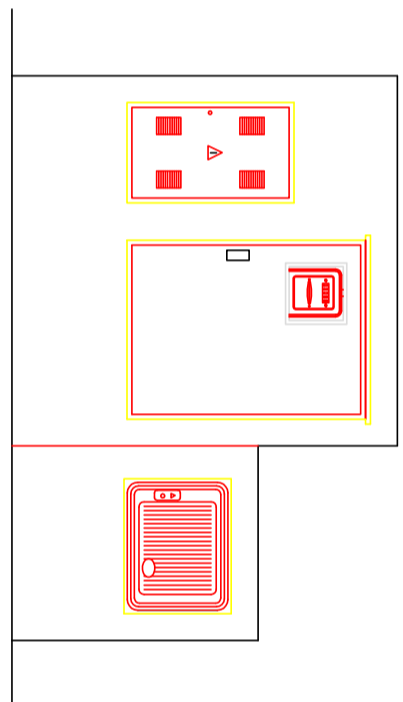
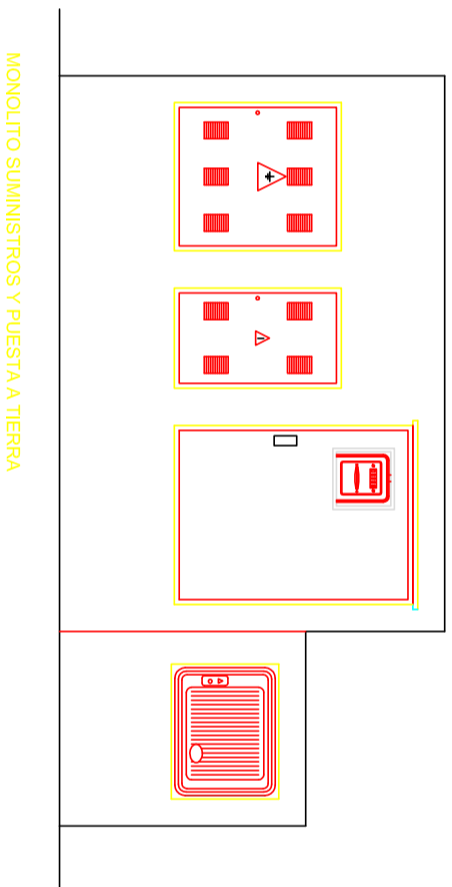
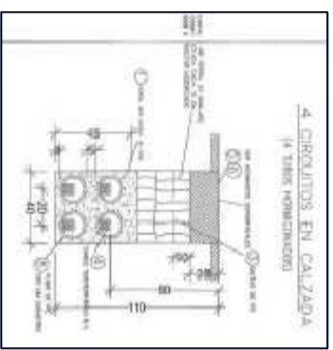
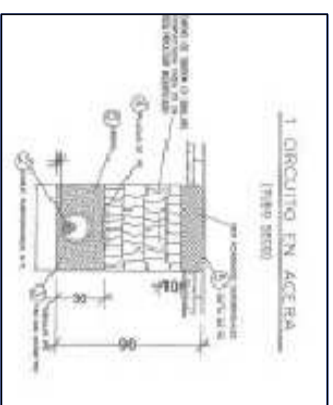
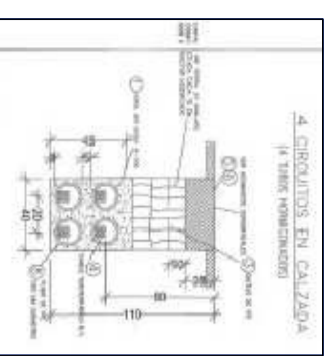
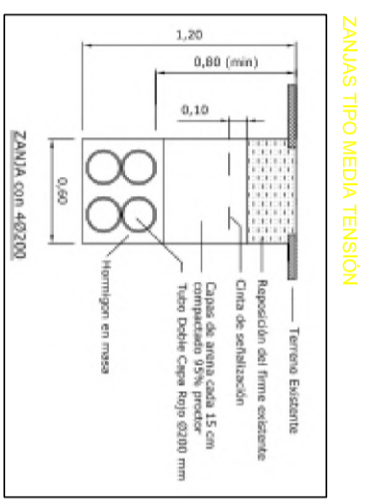
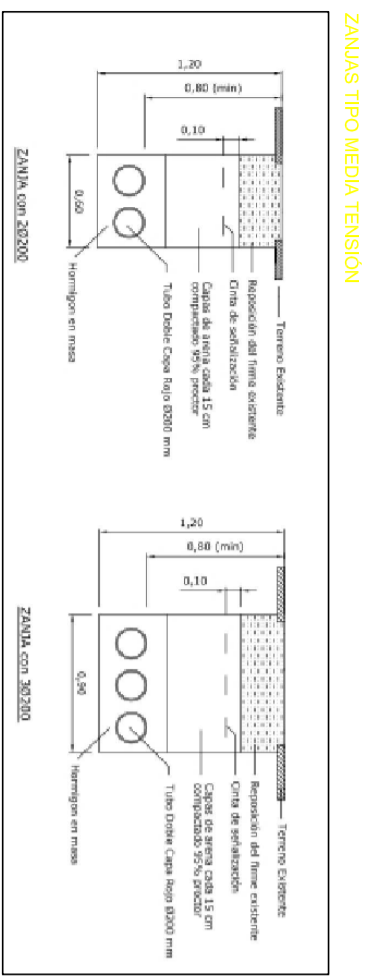
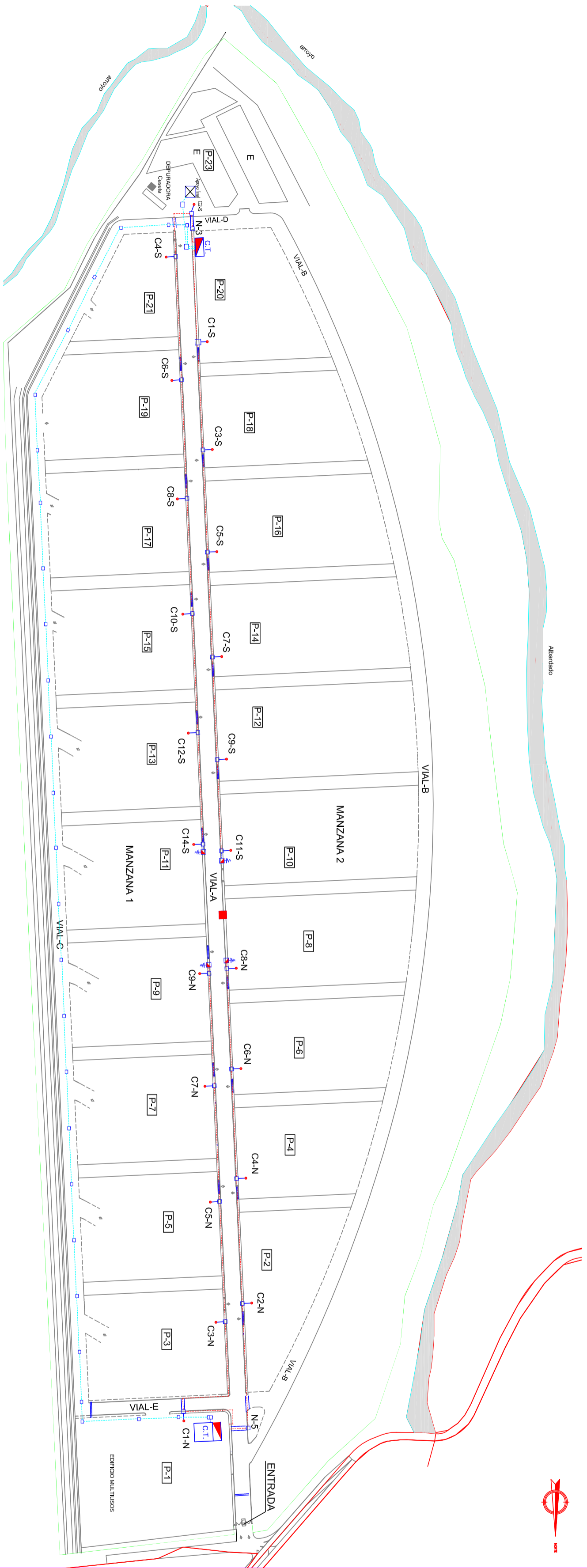


PLANTA DE TAPA Y CERCO (EN ACERADO)

FINAL DE TUBERIAS ANCLAJE EN LOS CODOS



<p>PROYECTO SEGUN CONSTRUICION DEL POLIGONO TECNOLÓGICO LECHERO BELMEZ (CORDOBA).</p>	<p>Red: RED INTERNA DE SUMINISTRO AL POLIGONO</p>	<p>Fecha: 17/1/2020</p> <p>Edición: 16</p>
<p>Autore: Pablo Sánchez Muñoz</p> <p>Agencia de Gestión: Agencia de Gestión y Promoción de Recursos CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE</p>	<p>Redactor: E.D.G.</p> <p>Fecha: Marzo 2013</p> <p>Revisión: 0</p>	<p>Proyecto: 16</p> <p>Fecha: 17/1/2020</p>



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

INSTALACIONES ELECTRICAS DE MEDIA Y BAJA TENSION

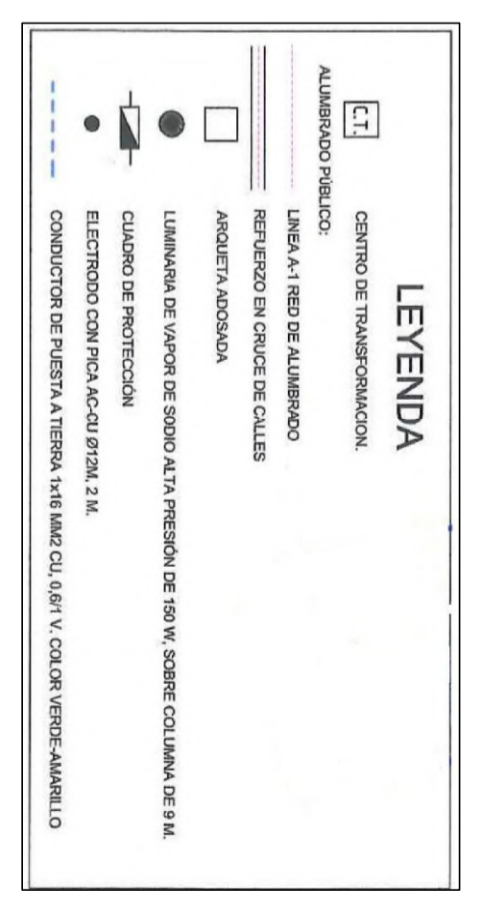
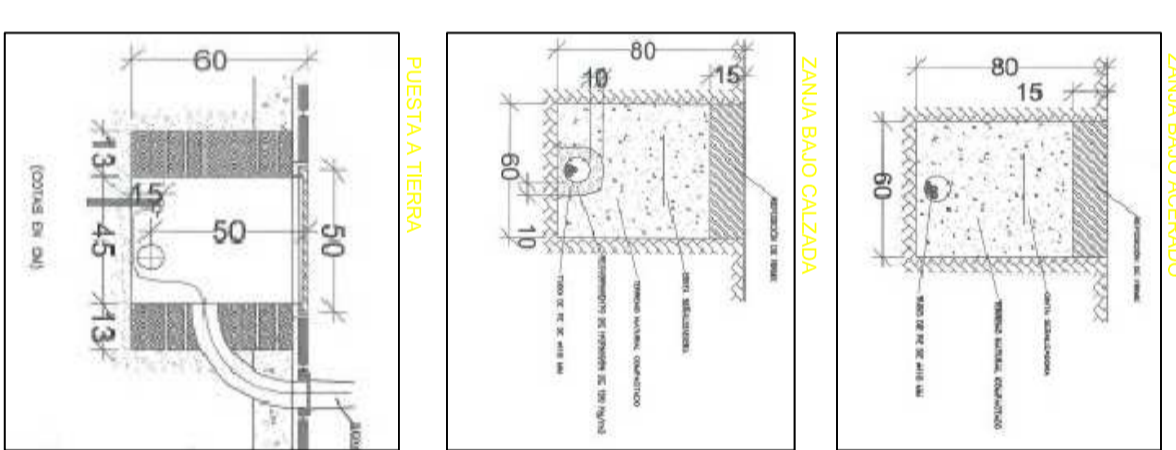
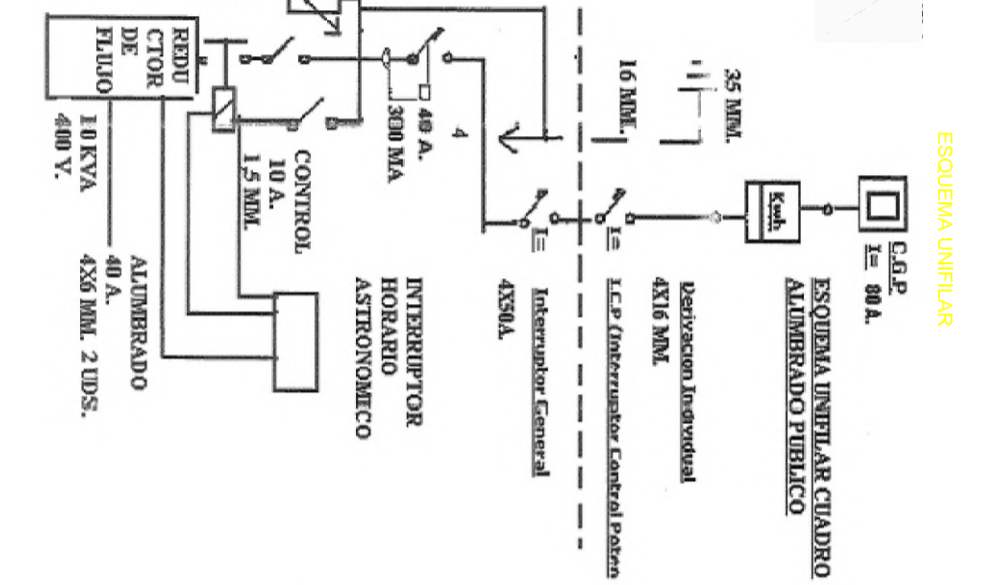
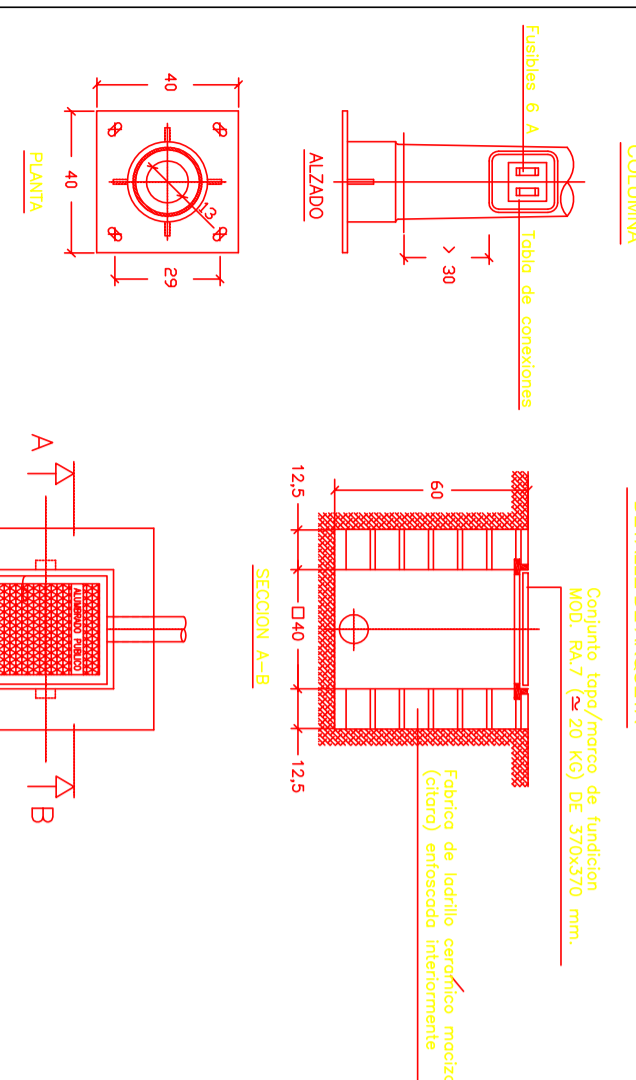
17

17/1900

ED.G.

Marzo 2013

0



PROYECTO SEGUN CONSTRUIDO DEL POLIGONO TECNOLÓGICO LECHERO, BELMEZ (CÓRDOBA).		18
INSTALACIONES DE ALUMBRADO Y DETALLES		1/1/2010
Autor: Pablo Sánchez López Revisor: E.D.G.	Fecha: Marzo 2013 Revisión: 0	Proyecto: E.D.G.