EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
BERJA
(Almería)

DILIGENCIA: La pongo yo la Secretaria General, para hacer constar, que el documento relativo a MODIFICACION PLAN PARCIAL SUESAD I-3, promovido por FEPSA GLOBAL, SA firmado con C.S.V. nº "+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==" y enlace permanente "https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==", ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 14/12/2020.

En Berja, en la fecha que figura en la información de firma de este documento.

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE BERJA (P0402900E) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=nPRwkcrX_QHH8jGyl3qhnNzy_f_eofW2 GRACIA MARIA QUERO MARTIN (Firma) actuando como SECRETARIA en fecha 12/01/2021 - 12:43:48

REFUNDIDO DE

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUESAD I-3

Promotor: FEPSA GLOBAL S.A.

Situación: SECTOR SUESAD I-3, BERJA (Almería)

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos: Gustavo Valdivia Fernández

Fecha: Noviembre de 2.020

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	1/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

ÍNDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA 4

1. INTRODUCCIÓN 5

2. OBJETO DE LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO 7

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA 7

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 12

5. EXAMEN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL 15

6. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA 16

7. ANEXO I: COMPROMISOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 54 DE LA L.O.U.A., Y Y 64 DEL R.P.U. 46 26

8. ANEXO II: FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS 29

9. ANEXO III: FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO SOBRE ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA 31

10. ANEXO IV: CERTIFICADOS DE LAS COMPAÑÍAS QUE PRESTAN LOS SERVICIOS DE LOS DIFERENTES SUMINISTROS 43

11. ANEXO V: CERTIFICADO DE HABILITACIÓN PROFESIONAL DEL TÉCNICO QUE SUSCRIBE ESTE DOCUMENTO 51

ORDENANZAS REGULADORAS 53

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA 54

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 55

3. CONDICIONES GENERALES 56

4. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS A REALIZAR EN LAS VÍAS PÚBLICAS 56

5. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE INDUSTRIAL. 57

6. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS PARCELAS EDIFICABLES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO 59

7. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES. 59

8. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS). 60

9. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN 61

10. DEPÓSITO DE AGUA POTABLE 61

11. VIALES Y APARCAMIENTOS 62

12. ACCESOS Y AFECCIONES ACÚSTICAS 62

13. DETERMINACIONES AMBIENTALES Y DETERMINACIONES FINALES 63

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	2/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN 72

1. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN 73

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO 74

1. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE LA URBANIZACIÓN 75
2. EVALUACIÓN DE LOS GASTOS DE GESTIÓN 81
3. EVALUACIÓN DE OTROS GASTOS 81
4. PREVISIÓN DE INGRESOS 81
5. PREVISIÓN DE BENEFICIOS 82

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 83

1. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN 84
2. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 84
3. IMPACTO EN LAS HACIENDAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS 85
4. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS 86
5. CONCLUSIONES 86

RESUMEN EJECUTIVO 87

1. ANTECEDENTES 88
2. OBJETIVOS Y FINALIDAD DEL MODIFICADO DE PLAN PARCIAL 88
3. DETERMINACIONES DEL PLAN 89
4. DESCRIPCIÓN GENERAL 90
5. SUSPENSIÓN DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIAS URBANÍSTICAS 90
6. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS 91
7. PLANOS 93

PLANOS 98

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	3/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	4/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

Según el planeamiento general vigente, la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3 tiene una superficie de 78.229 m^2. Está clasificado como suelo urbanizable previéndose su desarrollo mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, y siendo su sistema de actuación el de Compensación.

Los objetivos del planeamiento son completar la ordenación de la ampliación de suelo en el borde sureste del Área Urbana de Berja, en el núcleo de Alcaudique, en el paraje La Tomillera, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, con dotaciones de espacios libres, equipamientos y amplio viario perimetral; y la consolidación de usos industriales y comerciales.

El 5 de marzo de 2.018, el Pleno del Ayuntamiento de Berja adoptó el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector SUESAD I-3 del Plan General de Berja. Posteriormente se procedió a la redacción del Proyecto de Reparcelación y a la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes. Durante dicho trámite se detectó que se habían incluido dentro de los límites del sector, en la zona sur del mismo, terrenos pertenecientes al Dominio Público Viario. Para excluir dichos terrenos de dominio público viario se redacta el presente modificado de plan parcial.

La superficie de los terrenos de dominio público viario es de 2.176,64 m^2 con lo que, al excluirlos, el Sector SUESAD I-3 pasa a tener una superficie de 76.052,36 m^2. Al tener menor superficie, disminuye la edificabilidad del sector.

El 30 de septiembre de 2.020, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Berja adoptó el acuerdo de Aprobación Inicial de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUESAD I-3 del PGOU de Berja. Posteriormente se remite el documento aprobado inicialmente a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio para que emita el informe previsto en el artículo 31.2 C) de la LOUA y en relación con la afección de la carretera A-358.

El Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, solicita que se complemente el plano de la nueva delimitación del sector, incluyendo las coordenadas

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	5/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

UTM en el Huso 30, en el sistema de referencia ETRS89, de los vértices del perímetro que delimita el sector. Para ello se redacta un Anexo en el que se complementa dicho plano, sustituyéndose los siguientes planos:

- Plano Nº 2 del Resumen Ejecutivo, denominado "Nueva delimitación del sector".
- Plano Nº 3 del documento "Planos", también denominado "Nueva delimitación del sector".

Se redacta el presente Texto Refundido para incorporar en un único documento el Modificado del Plan Parcial y la modificación incorporada en el Anexo solicitado por el Servicio de Carreteras, para someterlo a su Aprobación Definitiva.

1.2. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

LEY 7/2002 DE ORDENACION URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (L.O.U.A.), aprobada por el Pleno del Parlamento de Andalucía, promulgada del día 17 de diciembre de 2.002 y publicada en el BOPA núm. 429 de 19 de Diciembre de 2.002, y sus modificaciones.

R.D. LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

R.D. 2.159/1978 de 23 de Junio por el que se aprueba el REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.

R.D. 3.288/1978 de 25 de Agosto por el que se aprueba el REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.

DECRETO 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

PGOU DE BERJA, por Adaptación Parcial a la LOUA de las NORMAS SUBSIDIARIAS de Berja, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Berja el día 8 de noviembre de 2.010 y publicada en el BOP de Almería el 23 de febrero de 2.011.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	6/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

2. OBJETO DE LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO

Los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3, cuya ordenación se desarrolla en el presente trabajo, están clasificados por el PGOU de Berja como suelo urbanizable sectorizado con uso característico industrial.

El objeto del presente modificado de Plan Parcial es el de excluir de la superficie del Sector SUESAD I-3 los terrenos situados al sur del mismo y que pertenecen al Dominio Público Viario. La superficie de los terrenos de dominio público viario es de 2.176,64 m^2 con lo que, al excluirlos, el Sector SUESAD I-3 pasa a tener una superficie de 76.052,36 m^2.

Con esta disminución de superficie, disminuye la edificabilidad del sector, pasando de tener 43.026,00 m^2 construidos a tener 41.828,80 m^2. Los Espacios Libres también se han reducido, sin embargo los SIPS se han mantenido con la misma superficie contemplada en el plan parcial aprobado anteriormente.

Dentro del sector hay una parcela de 49 m^2 de superficie que se va a destinar a la construcción de un depósito de agua potable de 155 m^3 de capacidad (Parcela D.A.). Puesto que este depósito debería llevar una caseta anexa donde se instalará la valvulería necesaria así como los elementos necesarios para el sistema de cloración del agua, sería conveniente que la parcela tuviese mayor superficie. Por tanto, el objeto de este modificado de Plan Parcial también va a ser el darle mayor superficie a la Parcela D.A., pasando de tener 49 m^2 a tener 77 m^2, de manera que se pueda construir holgadamente el depósito de agua potable y la caseta anexa.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El Sector SUESAD I-3 es una Unidad de Planeamiento establecida en el Plan General, con una superficie que se desarrolla de 76.052,36 m^2, se encuentra en el Barrio de Alcaudique del Municipio de Berja, siendo sus linderos los siguientes:

- Norte: Camino de Almería.
- Sur: Carretera Autonómica A-358.
- Este: Subestación Eléctrica, propiedad de Endesa, y suelo no urbanizable.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	7/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

- Oeste: Suelo urbano consolidado.

3.2. DATOS FÍSICOS Y TOPOGRAFÍA

Los terrenos del Sector I-3 presentan una forma irregular con una topografía montuosa predominantemente ascendente de Sur a Norte y de Oeste a Este.

3.3. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS

Los parámetros geotécnicos concretos de la Unidad de Planeamiento deberán ser determinados mediante los correspondientes ensayos específicos.

3.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La mayor parte de los terrenos incluidos dentro del Sector SUESAD I-3 están destinados actualmente a pastos, si bien existe una plantación de almendros de muy baja densidad y abandonados, el resto del sector lo constituyen las instalaciones de la empresa Fepsa Global S.A. existiendo, en este espacio, oficinas, nave de manipulación y almacenaje, explanada de acopio, carpa desmontable, una gasolinera, un área de lavado de vehículos y una zona de aspiradores. También existe otra nave de manipulación y almacenaje en los terrenos de Vefruber S.L.

Así mismo existen, en las fachadas Sur y Oeste del sector unas infraestructuras urbanas tales como alumbrado exterior, redes de telefonía, media y baja tensión aérea, etc.

Las edificaciones que quedan fuera de las alineaciones establecidas en la ordenación del presente Plan Parcial serán demolidas o consideradas en fuera de ordenación. De igual forma las infraestructuras existentes aéreas serán convenientemente desviadas y soterradas, según las especificaciones de las compañías suministradoras.

Al estar la Unidad de Planeamiento colindante a una zona urbana desarrollada, existen algunas infraestructuras urbanas a las que se acometerán y a las que se darán continuidad.

Todos los usos, infraestructuras y edificaciones mencionados se observan claramente en la documentación gráfica que se acompaña.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	8/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

A continuación se incluyen unas fotografías con las edificaciones existentes:

Gasolinera

Área de lavado

Zona de aspiradores

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	9/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Carpa desmontable

Nave en parcela de Vefruber S.L.

Nave en parcela de Fepsa Global S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	10/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Oficinas de Fepsa Global S.A.

3.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

PROPIETARIO	NIF/CIF	FINCA REG.	REF. CATASTRAL	SECTOR I-3
FEPSA GLOBAL S.A.	A-04.287.546	33.231	67662-08 Parcial	11.453,00 m^2
VEFRUBER S.L.	B-04.218.004	27.058	67662-04 Parcial 67662-08 Parcial	6.651,50 m^2
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	28.411	67622-03 67622-04 Parcial 67622-06 Parcial 67622-09 Parcial 67622-10	41.278,35 m^2
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	29.932	67622-05 67622-06 Parcial 67622-09 Parcial Políg. 67 Parc. 5	10.987,63 m^2
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	31.838	67622-07	5.430,00 m^2
VEFRUBER S.L.	B-04.218.004	29.933	67662-08 Parcial	251,88 m^2
TOTAL				**76.052,36 m^2**

La totalidad de la propiedad del Sector SUESAD I-3 es del grupo empresarial formado por CEIRU SXXI S.A., FEPSA GLOBAL S.A. y VEFRUBER S.L., propiedad de los hermanos Enciso Callejón.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	11/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. OBJETIVOS

El desarrollo de la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3 del PGOU de Berja, tiene como finalidad la ordenación de los terrenos, cumpliendo las determinaciones del Plan General, en el que se definen las parcelas de cesión de Espacios Libres y de Sistemas de Interés Público y Social (S.I.P.S.), mientras que las cesiones de uso lucrativo (10% sobre el aprovechamiento lucrativo total) se formalizarán mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, el cual deberá aprobarse previa o simultáneamente al Proyecto de Urbanización.

4.2. CRITERIOS

Se han seguido las directrices determinadas por el Excmo. Ayuntamiento de Berja y su PGOU referentes al trazado de la red de abastecimiento, alcantarillado, evacuación de pluviales y alumbrado exterior, así como las directrices de la Compañía Endesa de Electricidad y de la Compañía Telefónica para sus conexiones y canalizaciones correspondientes, dando continuidad a las existentes. Todo ello queda debidamente documentado y justificado en la documentación gráfica adjunta.

Los criterios seguidos en la ordenación se basan en lo reflejado en el Plan General de Berja y en las directrices marcadas por los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Berja, con unos criterios de racionalidad.

Los equipamientos se ubican en la parte norte del sector, donde lo propone el PGOU.

Los espacios libres se han ubicado en dos zonas, una primera en la parte sur del sector, tal y como viene en el Plan General, sirviendo de transición entre las parcelas edificables y la Carretera A-358, y la otra zona se ha localizado en la parte central del sector. Además se tiene un exceso de dotaciones respecto al mínimo exigido por la LOUA y por el Reglamento de Planeamiento. De esta manera los espacios libres son aptos para el uso y disfrute de las personas.

Se suprime un vial indicado en las Normas Subsidiarias originales, tal y como se propone en la Modificación del PGOU aprobada definitivamente, que discurre de suroeste a noreste, puesto que es un vial secundario y su construcción obligaría a demoler gran parte de

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	12/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

una nave existente en la actualidad junto a sus instalaciones, lo que supondría un gran perjuicio para el desarrollo urbanístico del sector y para la actividad existente en sí, que quedaría prácticamente inutilizable. La eliminación de este vial no supone perjuicio para el sector, puesto que el tránsito peatonal va a ser mínimo ya que se trata de un polígono industrial y además éste se encuentra en el límite del suelo urbanizable. Además, se ha desplazado ligeramente el siguiente vial paralelo al suprimido (Calle D), de manera que queda un poco más cerca de él y las distancias a recorrer no son tan elevadas.

En la zona oeste de la Calle A se prevé una calle peatonal (Calle Peatonal 1), ya que si fuera para tráfico rodado quedaría en fondo de saco y no permitiría el giro de 180º de los vehículos que en ella circulen. En el caso de que en un futuro se desarrollen urbanísticamente los terrenos colindantes con la calle peatonal 1, este tramo peatonal podrá convertirse en un vial para tráfico rodado, y así mejorar la comunicación en el entorno.

La Calle E está enlazada con el Camino de Almería, con lo que tiene total continuidad con el mismo.

Se crea una nueva parcela edificable respecto a las Normas Subsidiarias originales, la Parcela C, que se sitúa a una distancia mínima de la Carretera A-358 de 50 metros, tal y como indica la actual Ley de Carreteras. Las parcelas A y B, que ya existían anteriormente, se mantienen a la misma distancia de la carretera que en las Normas Subsidiarias originales, puesto que ya estaban aprobadas con esa distancia. De esta manera, las edificaciones que se construyan en las parcelas A y B deberán estar separadas al menos 25 metros desde la línea blanca de la Carretera A-358, tal y como viene reflejado en la documentación gráfica.

También se crea la parcela D.A., en la que se pretende ubicar el depósito de agua potable.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	13/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

4.3. CUADRO GENERAL DE ORDENACIÓN

PARCELAS	SUPERFICIE	TECHO INDUSTRIAL	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA
			CALLE	LINDEROS	
	m^2 Suelo	m^2 Construidos	m	m	Nº Plantas / m
A	14.269,65	14.258,81	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
B	7.812,94	7.807,00	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
C	2.679,70	2.677,66	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
D	5.272,03	5.268,03	No	No	2p / 10m
E	6.936,23	6.930,96	No	No	2p / 10m
F	4.890,05	4.886,34	No	No	2p / 10m
D.A.	77,00				
C.T. 1	27,54				
C.T. 2	27,54				
C.T. 3	27,54				
Sup. Neta Parcelas	**42.020,22**	**41.828,80**			

DOTACIONES	SUPERFICIE
	m^2 Suelo
Esp. Libres	**7.789,51**
EL-1	3.316,03
EL-2	4.473,48
S.I.P.S.	**3.130,00**
SIPS-1 (Parque deportivo)	1.565,00
SIPS-2 (Equip. Comercial)	782,50
SIPS-3 (Equip. Social)	782,50
Total Dotaciones	**10.919,51**

VIALES (m^2)	**23.112,63**

TOTAL UNIDAD (m^2)	**76.052,36**

Aparcamientos públicos:	287 uds

Aprovechamiento tipo:	0,55 m^2 IND/m^2

Nota: Los metros cuadrados construidos de techo industrial se han obtenido multiplicando el Aprovechamiento tipo o medio por la superficie del sector, con lo que su valor coincide con el Aprovechamiento objetivo.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	14/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Se han establecido las dotaciones conforme al artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento y al artículo 17 de la L.O.U.A..

El 10% del aprovechamiento lucrativo total se corresponde con la cesión de los espacios para usos lucrativos del Excmo. Ayuntamiento de Berja, el cual se formalizará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación aprobado y protocolizado previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización. Así mismo se destinarán tres parcelas de 27,54 m^2. para la instalación de los Centros de Transformación (C.T.), situadas según se refleja en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

El uso permitido tanto en las parcelas edificables privadas como en las de cesión al Excmo. Ayto. de Berja es el industrial, tal y como indica el PGOU.

5. EXAMEN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL

El presente Plan Parcial se basa en la ordenación indicada en el Plan General de Berja. Se tiene un buen aprovechamiento de las parcelas resultantes creando manzanas con un fondo adecuado para el uso global establecido, se consigue una buena fluidez de tráfico en toda la Unidad de Planeamiento y se le da continuidad al viario e infraestructuras urbanas existentes colindantes.

Se ha establecido la ordenación que propone la Modificación Puntual del PGOU de Berja, con lo que se ha eliminado un tramo de vial planteado en las NN.SS. originales, el cual afectaba a las parcelas A y D. De no eliminarse el vial, la nave existente en la parcela A quedaría fuera de ordenación, con el consiguiente perjuicio que esto conllevaría. Al tratarse de un sector industrial, donde la circulación peatonal es muy inferior a la de un sector residencial, y al estar situado en el límite del suelo urbanizable con el no urbanizable, no influye negativamente en este sentido la supresión del vial.

Es por todo ello que se considera que queda debidamente justificada la solución propuesta, constituyendo ésta una unidad funcional.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	15/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

6. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

6.1. ACCESOS Y AFECCIONES ACÚSTICAS

El acceso al Sector I-3 se producirá a través del Sector I-1, el cual se encuentra totalmente urbanizado y con la mayor parte de las naves construidas, a través de un acceso existente al sector desde la Carretera A-358 y que no se modifica, a través de una futura conexión con un acceso al futuro enlace de la Variante de Berja con la Carretera A-358 y a través del Camino de Almería.

El acceso que se pretende realizar a través del futuro enlace de la variante de Berja con la A-358 deberá ejecutarse de acuerdo con la Orden Ministerial 16/12/1997 y a la Norma 3.1-IC de Trazado, debiendo solicitar en su momento autorización al Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

6.2. VIARIO

6.2.1. CARACTERÍSTICAS DEL TRAZADO EN PLANTA

En el trazado definido por el presente Plan Parcial se ha buscado un aprovechamiento racional de las manzanas, así como una circulación lógica y fluida dentro de la unidad.

Se ha establecido la ordenación que propone la Modificación Puntual del PGOU de Berja, con lo que se ha eliminado un tramo de vial planteado en las NN.SS. originales, el cual afectaba a las parcelas A y D. De no eliminarse el vial, la nave existente en la parcela A quedaría fuera de ordenación, con el consiguiente perjuicio que esto conllevaría. Al tratarse de un sector industrial, donde la circulación peatonal es muy inferior a la de un sector residencial, y al estar situado en el límite del suelo urbanizable con el no urbanizable, no influye negativamente en este sentido la supresión del vial.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	16/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

La Calle C enlazará con el nudo de enlace de la Variante de Berja con la A-358 situado al Este del sector. Mientras no se realice dicho enlace, en el límite este de la Calle C los vehículos podrán realizar el giro de 180º.

En la zona oeste de la Calle A se prevé una calle peatonal (Calle Peatonal 1), ya que si fuera para tráfico rodado quedaría en fondo de saco y no permitiría el giro de 180º de los vehículos que en ella circulen. En el caso de que en un futuro se desarrollen urbanísticamente los terrenos colindantes con la calle peatonal 1, este tramo peatonal podrá convertirse en un vial para tráfico rodado, y así mejorar la comunicación en el entorno.

La Calle E está enlazada con el Camino de Almería, con lo que tiene total continuidad con el mismo.

6.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS SECCIONES TRANSVERSALES ADOPTADAS Y DEL DIMENSIONAMIENTO DE LOS ANCHOS DE CALZADAS Y ACERAS

Se proponen viales de 18 metros de ancho, con aceras de 3 metros, aparcamientos en ambos lados de 2,5 metros integrados en las aceras y dos carriles de circulación de 7 metros de ancho total. De esta manera se le da continuidad a los viales existentes en el sector colindante, el Sector I-1, con una salvedad, las aceras del Sector I-1 tienen un ancho de 3 metros, pero 1 metro es acera pública y los otros 2 metros son el retranqueo que se le da a la nave y que se le obliga a que se incorpore formalmente a la acera (es decir, 2 metros de acera privada). En el caso del Sector I-3, y para cumplir con el Decreto 293/2009 de Accesibilidad y con la Orden VIV/561/2010 se le da 3 metros de ancho a la acera (toda la acera sería pública) y no habría que retranquear la construcción para que las alineaciones de las naves coincidan. De esta manera solo se mantendrían los retranqueos en las construcciones que tienen fachada a la Carretera A-358, es decir, aquellas que den a la Calle C, igual que en el sector colindante.

El acerado que hay en la Calle C, junto al Espacio Libre, es el único que tiene un ancho de 1,80 metros. Esto es debido a que al estar en el borde sur del sector, se estima que el tránsito peatonal va a ser muy reducido.

Con el ancho de calzada de 7,00 metros se facilita la circulación de los vehículos pesados. Se han dispuesto aparcamientos a ambos lados con una anchura superior al mínimo establecido debido al tipo de vehículos que van a circular por estos viales.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	17/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Las condiciones técnicas de dichos viales quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.2.3. RASANTES ADOPTADAS

Las rasantes de los viales se adoptan de manera que se tengan las menores pendientes posibles, pero también de manera que se realicen los menores movimientos de tierras y tratando de que el volumen de desmonte sea similar al volumen de terraplén para que, de esta manera, no se produzcan vertidos de material sobrante ni que haya que traer material de otros lugares. De esta manera el impacto medioambiental se reduce al máximo.

También hay que tener en cuenta que la topografía del Sector I-3 es muy escarpada, y que la diferencia de cota entre la parte norte del sector (Camino de Almería) y la parte sur (Carretera A-358) es muy apreciable, llegando a valores de 25 metros. También hay mucha diferencia de cota entre la parte este y la oeste, llegando a valores superiores a los 28 metros.

Si en la Calle E, que va de norte a sur, se le quisiera dar una pendiente uniforme uniendo el Camino de Almería con la Carretera A-358, saldría una pendiente de más del 7 %, con lo que ya es imposible cumplir con la pendiente longitudinal que establece la Orden VIV/561/2010 sobre accesibilidad. Además si se le da esa pendiente uniforme se obtendrían unos rellenos de unos 12 metros de altura, cosa que es inviable técnicamente, además de los enormes volúmenes de terraplén que serían necesarios. Lo mismo sucede con las Calles B y C, que van de este a oeste, y si se le quisieran dar una pendiente uniforme, saldrían de más del 8% y se obtendrían también unos rellenos muy grandes. Por tanto se ha optado por adaptarnos al terreno existente, realizando los menores desmontes y terraplenes.

La Calle E está enlazada con el Camino de Almería, con lo que tiene total continuidad con el mismo.

En la documentación gráfica adjunta se describen las rasantes adoptadas.

6.2.4. JUSTIFICACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS

Se ha establecido una dotación de plazas de aparcamiento público de 0,69 unidades por cada 100 m^2 de techo edificable. Para los privados se adoptará 1 unidad por cada 100 m^2 de techo edificable.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	18/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

APARCAMIENTOS PÚBLICOS		TOTALES
Standard (2,50x4,50 m)	Minusválidos (2,50x6,50 m)	
279	8	287

Como hay un exceso de 0,19 unidades de aparcamiento público por cada 100 m^2 de techo edificable respecto al mínimo establecido por la LOUA, se solventa la eliminación de las plazas de aparcamiento coincidentes con los vados de acceso a las distintas parcelas públicas y privadas.

6.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Con el fin de establecer anillos que cierren las manzanas de forma que puedan aislarse de la red general, el abastecimiento de agua potable se realizará acometiendo en los puntos marcados en la documentación gráfica adjunta.

La red de distribución se realizará con tuberías de fundición dúctil con 100 mm. de diámetro mínimo. Éstas seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y se colocarán de manera que la profundidad de la tubería, medida desde la generatriz superior hasta la rasante del terreno, sea superior a 1,00 m. No obstante se permitirán profundidades menores en caso de que sea necesario para conectar con las redes existentes.

Se proyectan bocas de riego de tal manera que desde cualquier punto de cualquier manzana se disponga de un punto de riego a menos de 25 metros de distancia. También se proyectan hidrantes en acera modelo municipal dispuestos de tal forma que, junto con los existentes en las proximidades de la Unidad de Planeamiento, desde cualquier punto de la urbanización no haya más de 150 metros de distancia a dichos hidrantes.

La conexión a la red existente se hará por medio de pozos de registro en los que se dispondrá obligatoriamente una válvula de cierre en la ramificación, pudiendo exigirse, según los casos, otra válvula en la red general de la que se toma. Se dispondrá acometida independiente para el hidrante según el modelo normalizado por el Ayuntamiento.

La demanda en período punta de un día y medio es de 3.225,16 x 1,5 = 4.837,74 m^3. El volumen de almacenamiento actual de los depósitos es de 2.780 m^3. Por tanto, para poder asumir la demanda de un día y medio (para posibilitar operaciones de mantenimiento y de

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	19/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

avería) sería necesario ampliar los depósitos existentes o construir nuevos con un volumen de 2.057,74 m^3.

Dada la imposibilidad de ampliar ahora los depósitos municipales en 2.057,74 m^3, casi el doble de su capacidad actual, se opta por prever un depósito en el Sector SUESAD I-3 que cubra la demanda de almacenamiento de agua potable en período punta de un día y medio que necesita este sector.

Según los cálculos realizados sobre la demanda de recursos hídricos del municipio de Berja y del Sector I-3 en particular, se tienen los siguientes datos:

Demanda de abastecimiento Sector I-3 (incluidas pérdidas en red): 102,88 m^3/día

La demanda en período punta de un día y medio es de 102,88 x 1,5 = 154,32 m^3

Volumen necesario del **depósito** para cubrir las necesidades del Sector I-3: **154,32 m^3**

Estimándose una altura de 3,5 metros de agua, se requiere una superficie para el depósito de 45 m^2. Si se incluye una caseta anexa donde irá instalada la valvulería necesaria así como los elementos necesarios para el sistema de cloración del agua, sería necesaria una parcela de 77 m^2.

La ubicación del depósito será en la parcela D.A. del Sector I-3, puesto que es la que se encuentra a mayor cota, lo que facilitará su posterior distribución. El promotor de la urbanización correrá con los gastos de la construcción y puesta en funcionamiento del depósito.

La ubicación se puede ver con más detalle en la documentación gráfica de este anexo.

Las características técnicas de la red de abastecimiento de agua quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.4. PLUVIALES Y SANEAMIENTO

El sistema adoptado de evacuación de aguas residuales y pluviales será separativo.

La red de saneamiento de la Unidad de Planeamiento se conectará con la existente en los puntos reflejados en la documentación gráfica adjunta.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	20/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

La red de saneamiento que dará servicio al interior del polígono será ejecutada con tubería de UPVC de 315 mm de diámetro mínimo, dispondrá de un pozo en cabeza, cada 40 metros lineales como máximo y en los cambios de dirección y de rasante.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, adaptando su pendiente, siempre que sea posible, a la del terreno o viario, situándose a una distancia de la red de abastecimiento de 1/3 del ancho de la calle, y a un nivel inferior al de ésta.

No se han dispuesto tanques de tormenta, debido a que la zona de menor cota del sector coincide con la zona de afección de la Carretera Autonómica A-358, donde está prohibida la edificación y la construcción de depósitos subterráneos.

Las industrias que se instalen en el Sector I-3 deberán cumplir con la Ordenanza de Vertidos a la Red de Saneamiento del Municipio de Berja, satisfaciendo los caudales y cargas contaminantes estipulados en las mismas. En el caso de que una determinada industria no pueda cumplir los anteriores parámetros, deberá realizar una depuración propia de las aguas residuales generadas para reducir la carga contaminante a los valores que estipula la ordenanza.

Las infraestructuras previstas de abastecimiento, saneamiento y pluviales se conectarán a las existentes en los puntos que se indican en la documentación gráfica del Plan Parcial. En los planos números 14, 15 y 16 del Plan Parcial se representan gráficamente un esquema de la red de abastecimiento, de saneamiento y de pluviales respectivamente y los puntos de conexión de la red proyectada en el Sector I-3 con la red existente.

Para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia se ha dispuesto una franja de zona verde de 4.473,48 m^2 en la parte sur del sector, que es la de menor cota y adonde se van a dirigir la mayor parte de las aguas pluviales que discurran en superficie.

En el Plan Parcial ya aprobado, se justifica que la EDAR de Río Chico no tiene capacidad suficiente para asumir el incremento de aguas residuales generadas por el Sector SUESAD I-3. Es por ello que previo a la urbanización del sector, se debe ampliar la EDAR de Río Chico. El promotor de la urbanización del Sector I-3 tendrá que correr con los gastos de la ampliación de la EDAR. En el estudio económico financiero se prevé una partida

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	21/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

presupuestaria para la Ampliación de la EDAR de Río Chico a cargo del promotor de la urbanización.

Las características técnicas de la red de saneamiento quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.5. ENERGÍA ELÉCTRICA

Se han previsto tres parcelas para la ubicación de los Centros de Transformación que darán suministro en Baja Tensión a la Unidad de Planeamiento. La energía eléctrica será proporcionada por la Compañía Endesa de Electricidad, tomando de la Línea de Media Tensión existente, según indicaciones de dicha compañía suministradora. Se realizará una entrada y salida en los nuevos C.T. a construir.

El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT e IC correspondiente y el grado de electrificación deseado.

La red de distribución será subterránea, canalizada bajo tubos rígidos de PVC doble pared de 140 mm. de diámetro interior, instalada a 0,60 metros de profundidad como mínimo, bajo las aceras, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 metros protegiéndose con una capa de hormigón. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección, cada 40 metros como máximo en tramos rectos y en donde exista una derivación o acometida, cubiertas con marco y tapa de fundición de hierro con la inscripción ENERGÍA ELÉCTRICA. Todo ello de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias vigentes y con las Normas propias de la compañía suministradora de electricidad.

Las dimensiones y características técnicas de las redes de energía eléctrica, y el punto de entronque con la línea de media tensión, quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	22/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

6.6. ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público de la unidad de planeamiento se ha diseñado siguiendo los criterios marcados por el Excmo. Ayuntamiento de Berja, según los cuales se colocarán:

- Báculos de 9,00 m de altura con brazo de 1,50 m. de saliente, en todas las calles.
- Columnas de 4,00 m de altura en los espacios libres.

El cálculo de la red de alumbrado público se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, la Instrucción de Alumbrado Urbano MV-1.965 y las Normas Tecnológicas I.E.A.

La instalación será subterránea, utilizándose canalizaciones de PVC de 90 mm. de diámetro interior mínimo, a una profundidad no inferior a 0,60 metros bajo aceras, debiendo protegerse en los cruces de calles con una capa de hormigón de 10 cm. de espesor. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 metros como máximo en tramos rectos, cubiertas con marco y tapa de fundición de hierro con la inscripción ALUMBRADO PÚBLICO.

Las dimensiones y características técnicas de las redes de alumbrado público quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.7. TELEFONÍA

Las canalizaciones de telefonía se realizarán según indicaciones de la Compañía Telefónica y puestos en contacto con ellos. Discurrirán por las aceras a una profundidad similar a la de las eléctricas y se conectará con la línea de telefonía existente en el límite de la Unidad de Planeamiento, según se indica en la documentación gráfica.

6.8. PARQUES Y JARDINES

Las zonas de jardines se ordenarán según el trazado propuesto en el presente Plan Parcial siguiendo los criterios del PGOU de Berja e indicaciones de los servicios técnicos municipales. Las constituyen una franja entre la carretera y el suelo industrial, así como otro

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	23/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

espacio libre destinado a amortiguar el impacto de las futuras edificaciones y consolidar la transición entre el suelo industrial y el natural colindante.

Los espacios libres son aptos para el uso y disfrute de las personas.

La ordenación de la zona atenderá a los siguientes criterios:

- En la zona de jardín se plantará, según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento de Berja, ficus de hoja pequeña, jacarandas y tapizante tipo uña de gato.
- Los jardines se complementarán con alumbrado público, pavimentaciones y sistema de riego, cuyas características y dimensiones quedarán especificadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- La separación entre las zonas pavimentadas y ajardinadas se realizará mediante un encintado con bordillo.

Se procurará que el diseño de jardines, parques y plazas, potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca la plantación de elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento. Se prohíbe expresamente el uso de plantas de pinchos o peligrosos para niños y animales, así como elementos que ofrezcan peligro. Se diseñarán sendas o zonas con pavimentos resistentes y zonas con albero, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles con balsas de arena. La elección del pavimento resistente considerará siempre la incidencia del soleamiento y su capacidad de absorción y reflexión, prefiriéndose el ladrillo, grava, etc., a las baldosas hidráulicas.

Las condiciones a tener en cuenta para el diseño de parques y jardines, las cuales quedarán totalmente definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, serán las siguientes:

a) Evitar la dispersión de zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras de parterres, concentrándose en superficies que puedan ser utilizables por el público, en donde se puedan producir estancias de personas, con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima local.

b) En la elección de especies de jardín, se procurará que sean adecuadas al clima, evitándose el empleo de especies que puedan producir sobrecoste en la conservación de las mismas.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	24/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

c) En la formación del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo, tales como alumbrado, sistemas de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, casetas para conservación y cuantas otras construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

d) En el alumbrado de parques y jardines, se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a 7 lux en servicio y la uniformidad superior a 0,2.

e) La pendiente máxima del jardín será del 30% en taludes no accesibles. En las zonas de paseos la pendiente máxima será del 6%.

f) Se establecerán instalaciones de riego para consumo mínimo de 20 m^3 por hectárea. Las bocas de riego se ejecutarán con los materiales y modelos normalizados por el Ayuntamiento. El diámetro mínimo de las tuberías será de 60 mm. La distancia entre bocas de riego no superará los 25 m.

g) La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de 15 unidades por hectárea de parque o jardín. Se emplearán los modelos en uso por el Ayuntamiento.

6.9. SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS

En cumplimiento de la Ley 31/1995, de 8 de Noviembre y modificaciones posteriores, de Prevención de Riesgos Laborales en la ejecución de las obras, se cumplirán los principios generales relativos a la prevención de los riesgos profesionales para la protección de la seguridad y de la salud, la eliminación o disminución de los riesgos derivados del trabajo, la información, la consulta, la participación equilibrada y la formación de los trabajadores en materia preventiva, en los términos señalados en la presente disposición; y en particular se cumplirá el R.D. 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y de Salud en las Obras de Construcción.

EN BERJA, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.020

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:56:29 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	25/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

7. ANEXO I: COMPROMISOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 54 DE LA L.O.U.A., Y 46 Y 64 DEL R.P.U.

I.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

Los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Sector I-3, cuya ordenación se desarrolla en el presente Plan Parcial, están clasificados por el PGOU de Berja como suelo urbanizable sectorizado con uso industrial.

Así pues, la necesidad y conveniencia de la redacción del presente Plan Parcial está basada en establecer una ordenación integrada en la trama urbana existente, reflejando el uso demandado por la población del núcleo urbano al que pertenece la Unidad de Planeamiento.

I.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

PROPIETARIO	NIF/CIF	FINCA REG.	REF. CATASTRAL	SECTOR I-3
FEPSA GLOBAL S.A.	A-04.287.546	33.231	67662-08 Parcial	11.453,00 m^2
VEFRUBER S.L.	B-04.218.004	27.058	67662-04 Parcial 67662-08 Parcial	6.651,50 m^2
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	28.411	67622-03 67622-04 Parcial 67622-06 Parcial 67622-09 Parcial 67622-10	41.278,35 m^2
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	29.932	67622-05 67622-06 Parcial 67622-09 Parcial Políg. 67 Parc. 5	10.987,63 m^2
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	31.838	67622-07	5.430,00
VEFRUBER S.L.	B-04.218.004	29.933	67662-08 Parcial	251,88 m2
TOTAL				**76.052,36 m^2**

- FEPSA GLOBAL S.A., C/ Los Íberos Nº 13, Berja (Almería).
- VEFRUBER S.L., C/ Los Íberos Nº 13, Berja (Almería)
- CEIRU SXXI S.A., C/ Los Íberos Nº 13, Berja (Almería)

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	26/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

I.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se realizarán en base al Proyecto de Urbanización encargado por la propiedad de los terrenos, pertenecientes a la Unidad de Planeamiento, correspondiendo a dicha propiedad el pago del Proyecto de Urbanización así como el pago de las obras de urbanización que se ejecuten para el desarrollo de dicha actuación urbanística.

El sistema de actuación, según el PGOU de Berja y concretamente las determinaciones contenidas en la ficha reguladora de la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3, es el de COMPENSACIÓN.

Las cesiones al Ayuntamiento se formalizarán mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, aprobado y protocolizado previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

I.4. COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO

I.4.1. PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se establece una etapa única para su desarrollo, siendo el plazo máximo para la ejecución de la urbanización y cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita, de 24 meses, desde la publicación de la resolución de aprobación definitiva de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU del municipio de Berja.

I.4.2. CONSTRUCCIÓN, EN SU CASO, DE EDIFICACIÓN DESTINADA A DOTACIONES COMUNITARIAS DE LA URBANIZACIÓN, NO INCLUIDAS ENTRE LAS OBLIGACIONES GENERALES IMPUESTAS POR LA LEY

En el presente Plan Parcial se prevé la construcción de un depósito de agua potable de 155 m^3 de capacidad que debe ser ejecutado y financiado por los promotores del Plan Parcial.

I.4.3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de la urbanización, una vez efectuada la cesión de las obras de urbanización al Excmo. Ayuntamiento de Berja, cuya ejecución estuviera prevista en el presente Plan Parcial y en el correspondiente Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, correrá a cargo del Excmo. Ayuntamiento de Berja (Art. 153 de la L.O.U.A.), no previéndose la necesidad de constituir Entidad de Conservación alguna.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	27/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

La recepción de las obras de urbanización, se realizará en los plazos y procedimientos previstos en el Art. 154 de la L.O.U.A..

I.4.4. ENTREGA DE LAS PARCELAS DE CESIÓN

Las parcelas de cesión al Ayuntamiento serán entregadas mediante escritura pública (Proyecto de Reparcelación aprobado y protocolizado), libre de cargas y gravámenes, antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

I.5. GARANTÍA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS

La propiedad, en virtud de materializar las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, estará obligada a depositar en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario, un importe correspondiente al 7% del coste de dicha implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización, en el Ayuntamiento de Berja.

I.6. MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTE EL PROMOTOR DE LA URBANIZACIÓN INDICANDO LOS RECURSOS PROPIOS Y LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Los propietarios de los terrenos del Sector SUESAD I-3 afectados por el presente Plan Parcial cuentan, como recurso más inmediato, con el valor de los terrenos, que en sí supera el valor de las obras de urbanización, siendo por tanto una garantía económica solvente; así como con la posibilidad de la obtención de un préstamo hipotecario en base al valor de dichos terrenos.

EN BERJA, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.020

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:56:50 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	28/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

8. ANEXO II: FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

FICHA URBANÍSTICA

SUELO URBANIZABLE ALCAUDIQUE
AREA DE REPARTO 3 INDUSTRIAL

SECTOR **SUESAD I-3** SUPERFICIE: 76.052,36 M^2

1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,55	m^2 t/m^2s
Densidad máxima de viviendas	0	viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	41.828,80	U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	37.645,92	U.A.
Techo máximo edificable	41.828,80	m^2
Edificabilidad	0,5500	m^2/m^2

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector	7,61	Has	
Reserva para dotaciones:			
Espacios libres….mínimo	7.605,24	m^2	10% superficie
Centros docentes. mínimo	0,00	m^2	No hay en industrial
S.I.P.S.....mínimo	3.042,09	m^2	4% superficie
	10.647,33	m^2	
Superficie construida……....máximo	41.828,80	m^2	
Número de viviendas……....máximo	0	Uds	

Altura de edificación……...máximo	10 m.
Retranqueos a Carretera A-358 (Calle C)	5,00m a fachada. 5,00 m a linderos en caso de edificación aislada.
Retranqueos en el resto de viales	5 m a fachada y 5 m a lindero en caso de edif. aislada.

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Industrial
Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo
La ordenación será por edificación aislada. El P.P. podrá ordenar la edificación por alineación a calle en las industrias.

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

Previo a la urbanización del Sector I-3, se debe ampliar la EDAR de Río Chico. El promotor de la urbanización del Sector I-3 tendrá que correr con los gastos de la ampliación de la EDAR correspondientes a una población de 408 habitantes equivalentes.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	29/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

SECTOR **SUESAD I-3**

USO PREFERENTE INDUSTRIAL

USOS	COMPATIBILI DAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN PB	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSV.	NO PERMITIDO
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR				X
	UNIFAMILIAR				X
	UNIF.AISLADA				X
OTROS	HOSTELERO			X	
	COMERCIAL			X	
	OFICINA			X	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª	X			
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª			X	
	INDUSTRIA 4ª			X	
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL			X	
	ESCOLAR			X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO			X	
	ADMINISTRATIVO			X	
	COMERCIAL			X	
	ESPACIO LIBRE	X			

Se prohíbe la instalación de grandes superficies minoristas.

Se prohíbe el uso terciario comercial con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

EN BERJA, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.020

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:57:07 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	30/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

9. ANEXO III: FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO SOBRE ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	31/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

JUNTA DE ANDALUCIA

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

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*

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

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	32/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

DATOS GENERALES
DOCUMENTACIÓN INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
ACTUACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3 (SUESAD I-3)
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN BERJA (ALMERÍA)
TITULARIDAD PRIVADA
PERSONA/S PROMOTORA/S
PROYECTISTA/S GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ, Ingeniero de Caminos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	33/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
☒ FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
☐ FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
☐ FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
☐ FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
☐ TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
☐ TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
☐ TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
☐ TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
☐ TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
☐ TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
☐ TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
☐ TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
☐ TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
☐ TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
☐ TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
☐ TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
☐ TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En BERJA a ____ de _____ de _____

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:57:22 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	34/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: BALDOSA DE 16 PASTILLAS
Color: GRIS
Resbaladicidad: BAJA

Pavimentos de rampas
Material: BALDOSA DE BOTONES
Color: ROJO
Resbaladicidad: MUY BAJA

Pavimentos de escaleras
Material:
Color:
Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material:
Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

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

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	35/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	--		NO CUMPLE
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).			--	≤ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☒ En itinerarios peatonales		Ø ≤ 0,01 m	--		CUMPLE
	☒ En calzadas		Ø ≤ 0,025 m	--		CUMPLE
Iluminación homogénea			≥ 20 luxes	--		CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☒ Longitud ≤ 2,00 m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
	☒ Longitud ≤ 2,50 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud de vado		CUMPLE
Rebaje con la calzada			0,00 cm	0,00 cm		CUMPLE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			--	≤ 6,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		CUMPLE
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		CUMPLE
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.			≥ 0,90 m	--		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--		CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--		CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--		CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--		CUMPLE
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre			--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	36/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

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

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	37/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

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

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	38/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

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

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	39/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

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

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	40/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

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

Ficha I -7-

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	41/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

OBSERVACIONES

TÉCNICAMENTE NO SE PUEDE CUMPLIR CON LA EXIGENCIA DE PENDIENTE LONGITUDINAL < 6 %, PUESTO QUE LA TOPOGRAFÍA DEL SECTOR ES MUY ESCARPADA Y, EN CONCRETO, LA DIFERENCIA DE COTAS ENTRE EL CAMINO DE ALMERÍA Y LA CARRETERA A-358 ES TAN ELEVADA (25 METROS) QUE LA PENDIENTE DE LA "CALLE E" NO SE PUEDE REDUCIR A VALORES TAN BAJOS. DE IGUAL FORMA SALDRÍAN UNOS RELLENOS DE 12 METROS DE ALTURA, LO QUE RESULTA TÉCNICAMENTE INVIABLE. ADEMÁS SE HA INTENTADO QUE EL VOLUMEN DE DESMONTE SEA SIMILAR AL DE TERRAPLÉN, PARA QUE NO HAYA QUE RECURRIR A LA EXTRACCIÓN DE MATERIAL DE OTROS LUGARES, LO QUE OCASIONARÍA UN GRAN PERJUICIO AL MEDIO AMBIENTE. TAMBIÉN SE HA TENIDO EN CUENTA LA SALIDA NATURAL DE LAS AGUAS PLUVIALES.

DE TODAS FORMAS, SE HA PROCURADO QUE LAS PENDIENTES LONGITUDINALES SEAN LAS MÍNIMAS POSIBLES.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☐ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☒ En el apartado “Observaciones” de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	42/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

10. ANEXO IV: CERTIFICADOS DE LAS COMPAÑÍAS QUE PRESTAN LOS SERVICIOS DE LOS DIFERENTES SUMINISTROS

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	43/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Servicio Municipal de Aguas de
Berja (Almería)

FCC-Aqualia Gestión Integral del Agua, S.A.
Calle Carrera de Granada, 12
04760 Berja

Gestiones de Contrato y Reclamaciones:	902.216021
Averías:	902.136013
Comunicación de Lecturas:	902.266026

FCC Aqualia
SALIDA
aqualia BERJA
11 OCT. 2017
Nº 3040

GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ
c/ Sansovino, 7 3F
04700- EL EJIDO
(Almería)

Berja, 11-10-17

ASUNTO: Comunicación Punto de Conexión y condiciones técnicas Sector I·3

Por la presente le trasladamos los puntos de conexión de los servicios de Abastecimiento de Aguas y recogida de aguas residuales en el sector I3 interesado por Vd. En tales líneas le informamos:

a) El punto de conexión de la red de agua se encuentra en Rotonda de Entrada al Pol. Industrial. El punto de conexión se acepta el señaldo en los planos entregados. Allí deberá de procederse a dicha conexión en una tubería de PEAD de 110 mm de diámetro timbrada a 16 Atm. La presión en dicho punto se encuentra entre los 2,5 y 3,5 Kgf/cm². La instalación deberá de ser en Fundición dúctil y los diámetro señalados por la demanda prevista, que en ningún caso será inferior a 100 mm.

b) El punto de conexión a la red de alcantarillado se acepta el planteado en los planos entregados. La conexión deberá hacer en pozo de registro, existente o de nueva factura. La conducción será en PVC tipo teja en un diámetro mínimo de 315 mm.

Para que conste y surta los efectos oportunos firmo la presente n Berja 11 de Octubre de 2017

FCC Aqualia
Carrera de Granada, 012
04760 Berja (Almería)

Manuel Morilla Matarín
Jefe del Servicio

GRUPO FCC

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	44/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

EDISTRIBUCIÓN Redes
Digitales S.L. Unipersonal
Avd. de la Borbolla, 5
41004 Sevilla

Ref. Solicitud: 149773
PS: ALSEVG258

FEPSA GLOBAL, S.A.
C/ LOSIBEROS (POLIGONO INDUSTRIAL LA TOMILLERA) Nº 13
BERJA, 04760
ALMERÍA

Tipo Solicitud: NUEVO SUMINISTRO

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal R.M.de Madrid, Tomo 36900, Folio 136, Hoja M 272592, Inscripción 33 - Domicilio Social C/ Ribera del Loira 60, 28042 Madrid C.I.F. B82846817

Muy Sres. nuestros:

Desde EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de **SUMINISTRO** que nos ha formulado, por una potencia **de 2.258,44 kW**, en SECTOR I-3, 04760**, BERJA (ALMERIA)** con objeto de comunicarle las condiciones técnico económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, a continuación adjuntamos en un primer documento el **Pliego de Condiciones Técnicas**, donde le informamos de los trabajos que se precisan para atender el suministro, distinguiendo entre los correspondientes a refuerzo o adecuación de la red de distribución existente en servicio, si son necesarios, y los que se requieren para la nueva extensión de la red de distribución.

De forma separada, en un segundo documento le aportamos la información referente, únicamente, al **Presupuesto** de las instalaciones de refuerzo o adecuación, cuya ejecución está reservada a la distribuidora de conformidad con la normativa vigente y que es necesario realizar a fin de hacer posible dicho suministro.

La validez de estas condiciones técnico económicas es de 6 meses.

Conforme a lo establecido en el RD 1073/2015, le informamos que hemos remitido también las presentes condiciones técnico económicas a su representante.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en el teléfono **954 65 78 00**, o a través del correo electrónico piedrasanta.fernandez@enel.com. En nuestra página web www.edistribucion.com podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y legislación aplicable.

Atentamente,

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.U.

Piedra Santa Fernández Rivera

Gestión de Planes Singulares Sur

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal

27 de agosto de 2020

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	45/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal R.M.de Madrid, Tomo 36900, Folio 136, Hoja M 272592, Inscripción 33 - Domicilio Social C/ Ribera del Loira 60, 28042 Madrid C.I.F. B82846817

PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS

I - Punto de conexión a la red de distribución

Una vez analizada su solicitud, el punto de conexión que verifica los requisitos reglamentarios de calidad, seguridad y viabilidad física, una vez realizados los trabajos incluidos en el punto II.1 que se incluyen más adelante, es el siguiente:

- BARRAS DE 20 KV DE LA SUBESTACION BERJA

II - Trabajos a realizar en la red de distribución

1) Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio.

Los trabajos incluidos en este apartado, que suponen actuaciones sobre instalaciones ya existentes en servicio, de acuerdo con la legislación vigente, serán realizados directamente por la empresa distribuidora propietaria de las redes, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, consistiendo en:

- Adecuaciones o reformas de instalaciones en servicio con coste a cargo del solicitante:

  SE BERJA:

  - Desmontaje de dos (2) celdas de reserva de carro extraíble.
  - Adecuación de obra civil en edificio de celdas MT para instalación de nuevas celdas blindadas de menores dimensiones.
  - Instalación de una nueva barra de celdas simple barra 20 kV blindadas con las siguientes posiciones:
    - Una (1) nueva celda de medida.
    - Una (1) nueva celda de remonte con interruptor
    - Tres (3) nuevas celdas de salida de líneas.
  - Ampliación remota.
  - Suministro, tendido y conexión de nuevos remontes de cable para conectar la nueva barra al embarrado existente.
  - Tendido y conexión de la nueva línea del solicitante dentro del recinto de la subestación. Está incluida la realización de lso terminales, pero no su suministro
- Entronque y conexión de las nuevas instalaciones con la red existente:
  - La operación será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.
  - El coste de los materiales utilizados en dicha operación, en base a la legislación vigente, son a cargo del solicitante.

2) Trabajos necesarios para la nueva extensión de red.

Comprenden las nuevas instalaciones de red a construir entre el punto de conexión y el lugar de consumo (a cargo del solicitante).

Conforme establece el artículo 25.3 del Real Decreto 1048/2013, estos trabajos “podrán ser ejecutados, a requerimiento del solicitante, por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada, o por la empresa distribuidora”, e incluyen las instalaciones siguientes:

- Línea de MT desde la SE BERJA hasta la unidad de actuación.

Adjuntamos el detalle de los trámites a seguir en caso de que opte por encargar su ejecución a una empresa instaladora. Una vez finalizadas y supervisadas por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, deben cederse a esta Distribuidora, que se responsabilizará desde ese momento de su operación y mantenimiento.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	46/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

IV - Otras consideraciones técnicas.

Las instalaciones que se construyan para el consumo solicitado desde la ubicación del mismo hasta el límite de titularidad con la empresa distribuidora tendrán carácter de instalaciones de conexión, de acuerdo con la legislación vigente, por tanto, se construirán y tramitarán con este carácter, siendo titularidad del solicitante, que se encargará de su diseño, construcción, explotación y mantenimiento.

Se establece como punto de entrega de energía el punto de conexión descrito, en el caso de que el equipo de medida para facturación no se ubique en este punto, se aplicarán las correspondientes correcciones a dicha medida para considerar las pérdidas de energía hasta el punto de conexión.

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal R.M.de Madrid, Tomo 36900, Folio 136, Hoja M 272592, Inscripción 33 - Domicilio Social C/ Ribera del Loira 60, 28042 Madrid C.I.F. B82846817

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	47/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Telefónica

S/Referencia:

N/Referencia: 2006-379

N/Unidad: Creación de Red

Fecha: 04 de Julio de 2006

JUAN ENCISO CALLEJÓN

Asunto: Solicitud de información sobre el Sector I-3 de BERJA.

Muy Sr. mío:

Me refiero al escrito de fecha 04 de Mayo de 2006, que hemos recibido de esa entidad, en relación con el Sector I-3 de BERJA.

En relación con lo solicitado, les significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa empresa de Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística, de lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige "*...recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.*"

Que, en todo caso, y respecto de las canalizaciones telefónicas reflejadas en los planos que se adjuntan a su escrito, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar, con carácter provisional, que las infraestructuras soporte (canalizaciones y registros) previstas son suficientes para, previa atribución/asignación de uso privativo, la futura instalación de su red pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito afectado por el Proyecto Urbanístico de referencia. El carácter provisional de la información se deriva de que la aludida suficiencia actual de dichas infraestructuras está basada en la previsión sobre la futura demanda de accesos a su red en el ámbito considerado y, en ningún caso, supone una renuncia a las ampliaciones de capacidad que pudieran ser necesarias a medio o largo plazo en el caso de producirse un incremento de la demanda prevista.

Página 1 de 2

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	48/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U., para colaborar con esa sociedad, a través de los correspondientes convenios de colaboración, tanto en los aspectos de diseño como en los de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de comunicaciones electrónicas correspondientes al presente Proyecto Urbanístico, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia.

Por otra parte, le comunico que Telefónica de España, S.A.U., como empresa habilitada para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el ámbito territorial que nos ocupa, estudiará en su momento todos los aspectos inherentes a la conexión de su red pública de comunicaciones electrónicas con la infraestructura de la presente actuación urbanística tan pronto como reciba la primera solicitud de servicio de cualquier usuario de la misma.

Por último, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Berja (Almería).

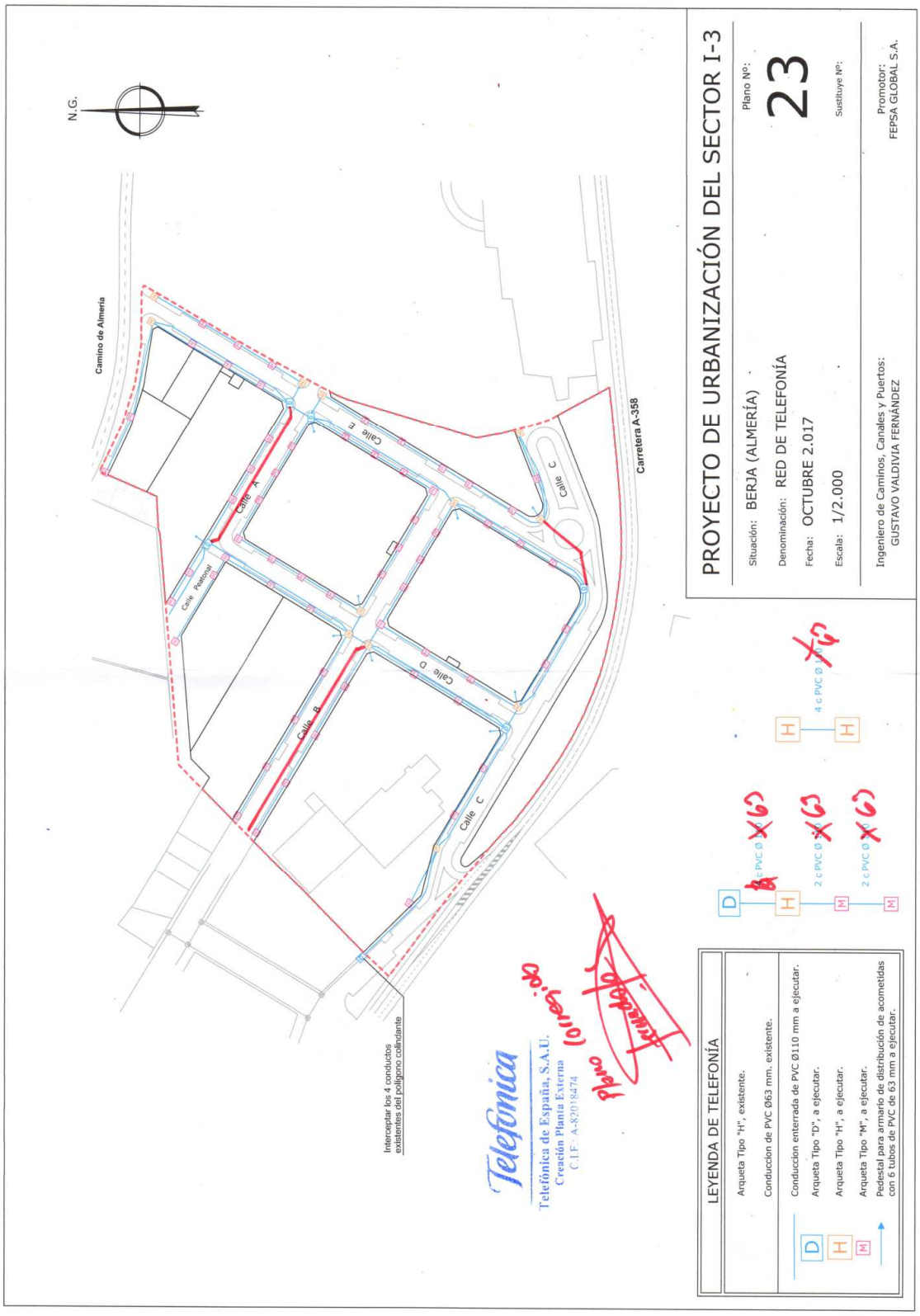
Sin otro particular, reciba un atento saludo,

Telefónica
P. EXTERNA - ALMERÍA

José Martín Galindo
COORDINADOR CREACIÓN DE RED ALMERÍA
TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.

Página 2 de 2

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	49/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	50/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

11. ANEXO V: CERTIFICADO DE HABILITACIÓN PROFESIONAL DEL TÉCNICO QUE SUSCRIBE ESTE DOCUMENTO

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	51/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Don José Luis Sanjuán Bianchi, como Secretario de la Demarcación de Andalucía del **Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos**, con domicilio en Granada, en Virgen blanca, 7,

H A C E C O N S T A R

Que del examen de los archivos de esta Corporación de Derecho Público, viene a resultar que **Don GUSTAVO VALDIVIA FERNANDEZ,** con DNI 18112692P y título de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, es **COLEGIADO DE NUMERO** de este Colegio Profesional desde el día 24 de noviembre de 2004, con el nº 22.340 y está **HABILITADO** al día de la fecha, para ejercer en España la profesión de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos en plenitud de derechos y atribuciones.

El presente documento en ningún caso sustituye o es equivalente al Visado Colegial de trabajos profesionales que legalmente otorga este Colegio Profesional y tiene una vigencia de seis meses desde la fecha de emisión.

Y para que conste, y al único efecto de acreditar la colegiación y habilitación profesional del referido Colegiado, se extiende el presente documento en Granada a diez de marzo de dos mil dieciseis.

José Luis Sanjuán Bianchi
Secretario de la Demarcación de Andalucía

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	52/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

ORDENANZAS REGULADORAS

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	53/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

1.1. OBJETO DE LAS ORDENANZAS

El Plan Parcial que desarrolla la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3, del PGOU de Berja, pretende la ordenación de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad y fijar las condiciones en que puedan ser edificados los mismos, por ello el objeto de las presentes Ordenanzas es fijar las condiciones que han de cumplir los terrenos para poder ser edificados y los parámetros y usos a los que han de adaptarse las diferentes edificaciones.

1.2. FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

La redacción de las presentes ordenanzas tiene su fundamento en la siguiente normativa legal:

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Reglamento de Gestión Urbanística.
- Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Berja.

1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación dentro del ámbito delimitado de la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3 definida en el PGOU del Ayuntamiento de Berja y en la documentación gráfica del plan.

1.4. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

La definición de los diferentes conceptos urbanísticos que se desarrollan en las Ordenanzas Particulares, serán las contenidas en el Capítulo correspondiente de las Normas Urbanísticas del PGOU del Ayuntamiento de Berja.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	54/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

2.1.1. SUELO EDIFICABLE DE USO PRIVADO

Es el suelo resultante de la ordenación, que se destina a propiedad y uso privado, que es edificable por aplicación de las ordenanzas de cada zona.

2.1.2. SUELO EDIFICABLE DE USO PÚBLICO

Es el suelo de cesión al Ayuntamiento resultante de la ordenación contenida en el Plan y que es edificable en las condiciones contenidas en el mismo.

2.1.3. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PRIVADO

Es aquel que resta de las parcelas edificables de propiedad privada una vez construida la edificación, cuyo uso y mantenimiento se adscribe a los usuarios de la edificación.

2.1.4. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PÚBLICO

Es el que resulta de aplicar la ordenación prevista por el presente Plan Parcial y que no puede ser edificado. A este tipo de suelo pertenecen los viales.

2.1.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a cabo la realización material de las obras previstas genéricamente en el Plan Parcial. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos diferentes al autor del proyecto.

Las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

Demolición y trabajos previos.

Movimiento de tierras.

Redes de abastecimiento y riego.

Redes de saneamiento y pluviales.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	55/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Canalizaciones y redes de Media y Baja Tensión.

Alumbrado público.

Canalizaciones de redes de telefonía.

Pavimentaciones.

Señalización en viales.

Jardinería.

Gestión de residuos.

Seguridad y salud en las obras.

Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos necesarios para desarrollar las determinaciones del Plan. Como mínimo serán los especificados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.

2.2. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Las parcelaciones y reparcelaciones que hayan de realizarse en desarrollo del presente Plan Parcial, se realizarán ajustándose a lo estipulado en los artículos 66 a 68 y 100 a 104 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículos 71 a 130 del Reglamento de Gestión Urbanística, y las determinaciones que sobre parcela mínima se contienen en las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

3. CONDICIONES GENERALES

Las condiciones generales estéticas y ambientales, higiénicas y de calidad, y de uso, de aplicación al presente Plan Parcial, serán las contenidas en los Títulos correspondientes del PGOU del Ayuntamiento de Berja.

4. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS A REALIZAR EN LAS VÍAS PÚBLICAS

Las condiciones técnicas de las obras de infraestructuras a realizar para el desarrollo del presente Plan Parcial quedarán totalmente especificadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	56/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

5. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE INDUSTRIAL.

En el ámbito de este Plan Parcial existe solamente una tipología edificatoria, la de Industrial. Comprende esta calificación las áreas territoriales dedicadas a actividades comerciales y de almacenaje que principalmente se concentran en la Carretera de Berja a Almería, Ctra. Autonómica A-358, así como enclaves aislados con suficiente entidad para ser reconocidos como tales.

5.1. OBJETIVOS.

Se pretende dar coherencia a las nuevas construcciones con la ordenación consolidada en el suelo industrial limítrofe, a la vez que optimizar el valor de localización del resto de parcelas. Estas parcelas se sitúan en un área que se pretende sea de transición entre el suelo industrial y el terreno rústico-natural colindante.

El Sector I-1 colindante, se encuentra urbanizado y con las parcelas edificadas casi en su totalidad. En ese sector, las parcelas tienen un retranqueo de 5 metros a la alineación oficial en la fachada a la Carretera A-358 y de 2 metros en el resto. Estos 2 metros de retranqueo se le obligan que se incorporen formalmente a la acera, con lo que queda una acera con 2 metros privados que se le suman al metro de acera pública. En el caso del Sector SUESAD I-3, para darle continuidad al Sector I-1 y para cumplir con el Decreto 293/2009 de Accesibilidad y con la Orden VIV/561/2010 se le dan 3 metros de ancho a la acera (toda la acera sería pública) y no habría que retranquear la construcción para que las alineaciones de las naves coincidan. De esta manera solo se mantendrían los retranqueos en las construcciones que tienen fachada a la Carretera A-358, es decir, aquellas que den a la Calle C.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	57/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

5.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

La edificación deberá guardar un retranqueo obligatorio a la alineación oficial de 5 metros en la fachada a la Carretera A-358 (Calle C). Para el resto de viales, la edificación no dispondrá de retranqueo a vial, para darle continuidad a los viales del sector colindante, ya ejecutados y construidas las naves.

En el caso de edificios aislados, el retranqueo será de 5 metros a la alineación oficial y de 5 metros a linderos, y se garantizará el tratamiento adecuado de todos los paramentos.

Altura máxima y número de plantas:

- Dos plantas y 10,00 metros.

Se autorizan instalaciones especiales con una altura superior, siempre que se justifique su necesidad para el correcto funcionamiento de la industria. Estas instalaciones no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la parcela.

5.3. CONDICIONES DE USO.

Se autorizan industrias en las categorías 1ª, 2ª y 3ª (de las establecidas en el Art 4.2 del Titulo V del PGOU) El uso característico es el industrial. Se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Almacenes, comercios, oficinas, hospedaje y hostelería. Se admiten instalaciones complementarias acondicionadas como alojamiento para la vigilancia en parcelas mayores de mil metros cuadrados. Este uso ocupará una superficie máxima de 60 m^2.

Los usos serán, preferiblemente, instalaciones industriales o comerciales que requieran un cuidado aspecto exterior y que tengan en cuenta la inmediatez, tanto del polígono industrial ya existente como, en su caso, del suelo natural externo al sector.

Los usos de industrias en las categorías 2ª y 3ª, así como el uso de almacenes, comercios, oficinas, hospedaje y hostelería, serán compatibles sólo en edificio exclusivo.

Se prohíbe la instalación de grandes superficies minoristas.

Se prohíbe el uso terciario comercial con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	58/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

5.4. APARCAMIENTOS.

Se dotará al menos de una plaza de aparcamiento privado por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

6. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS PARCELAS EDIFICABLES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

En las parcelas de cesión al Ayuntamiento, serán de aplicación las mismas condiciones particulares que las definidas para las parcelas edificables privadas.

7. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES.

7.1. DEFINICIÓN.

Los Espacios Libres son los delimitados en la documentación gráfica bajo las siglas EL, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano. Están integrados por los parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, con posibilidad de instalar ferias y otras instalaciones.

7.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Se podrá autorizar la edificación aislada de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas de instalaciones, quioscos, etc., así como la provisional de casetas e instalaciones de feria.

- Ocupación máxima: 1%.
- Altura máxima: 1 planta, sin limitación de metros.
- Retranqueos: Mínimo de 5 metros.

La superficie edificada para este uso no será considerada aprovechamiento lucrativo.

7.3. USOS.

- Jardines.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	59/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

8. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS).

8.1. DEFINICIÓN.

Se consideran incluidos en el uso dotacional de Servicios de Interés Público y Social los siguientes:

- Parque deportivo.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento social.

8.2. ORDENACIÓN.

Se permiten los siguientes sistemas de ordenación:

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.
- Edificación aislada.

8.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar.

Ocupación máxima: 100 %.

Altura máxima de edificación: La que tenga la zona en que se ubica la parcela.

Volumen máximo: El definido por la ocupación y la altura máxima permitida.

Excepcionalmente y cuando las condiciones del equipamiento lo precisen, se podrá superar hasta en dos alturas la máxima permitida.

La superficie edificada para este uso no será considerada aprovechamiento lucrativo.

8.4. USOS.

- Parque deportivo, Equipamiento comercial y Equipamiento social, compatibles todos ellos entre sí.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	60/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

9. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

9.1. DEFINICIÓN.

Se prevé la construcción de varios centros de transformación para el suministro eléctrico del sector. Se ubican en las parcelas C.T..

9.2. ORDENACIÓN.

Se permiten los siguientes sistemas de ordenación:

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.
- Edificación aislada.

9.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcela: C.T..

Ocupación máxima: 100 %.

Altura máxima de edificación: Una planta.

Volumen máximo: El definido por la ocupación y la altura máxima permitida.

9.4. USOS.

- Centro de transformación para el suministro eléctrico del sector.

10. DEPÓSITO DE AGUA POTABLE

10.1. DEFINICIÓN.

Se prevé la construcción de un depósito de agua potable de 155 m^3 de capacidad. Se estima que se requiere una superficie para el depósito y para la caseta anexa de 77 m^2.

La ubicación del depósito será en la parcela D.A. del Sector I-3, puesto que es la que se encuentra a mayor cota, lo que facilitará su posterior distribución.

10.2. ORDENACIÓN.

Se permiten los siguientes sistemas de ordenación:

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.
- Edificación aislada.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	61/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

10.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcela edificable: D.A..

Ocupación máxima: 100 %.

Altura máxima de edificación: 10 metros.

Volumen máximo: El definido por la ocupación y la altura máxima permitida.

10.4. USOS.

- Infraestructura de uso y dominio público.

11. VIALES Y APARCAMIENTOS

Componen el conjunto de viales y aparcamientos, las áreas destinadas a la circulación de vehículos y las zonas previstas para el aparcamiento de los mismos.

12. ACCESOS Y AFECCIONES ACÚSTICAS

El acceso que se pretende realizar a través del futuro enlace de la variante de Berja con la A-358 deberá ejecutarse de acuerdo con la Orden Ministerial 16/12/1997 y con la Norma 3.1-IC de Trazado, debiendo solicitar en su momento autorización al Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	62/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

13. DETERMINACIONES AMBIENTALES Y DETERMINACIONES FINALES

La Declaración Ambiental Estratégica sobre la Modificación Puntual del PGOU de Berja, Sector SUESAD I-3, establece que se incorporen las siguientes determinaciones ambientales:

A. La Modificación Puntual del TRNNSS de Berja, sector SUESAD I-3, cumple los parámetros de crecimiento establecidos en la vigente normativa urbanística y territorial (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como el Decreto 222/2002, de 30 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de Almería).

B. El desarrollo de la actuación cuenta con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afecciones a zonas de dominio público y sus áreas de protección.

C. Se justifica debidamente la existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

D. Las instalaciones de carácter industrial adoptarán las medidas preventivas necesarias para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse, de acuerdo con la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.

E. Todas las actuaciones sometidas a procedimientos de Prevención Ambiental necesitan la tramitación de los mismos previamente a su autorización definitiva.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	63/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

F. En relación a la contaminación atmosférica, las industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera, previamente a la concesión de la licencia municipal, deberán justificar que el proyecto cumple con la legislación vigente, entre otras:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la Mejora de la Calidad del Aire.
- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la Calidad del Medio Ambiente Atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

G. Se deberá atender a lo establecido en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

La asignación de usos pormenorizados del suelo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límites de emisión e inmisión establecidos en el Reglamento.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción, deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	64/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción, ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvales y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

H. En relación a la contaminación lumínica:

A las instalaciones de alumbrado exterior, les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica, recogidas tanto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07, sin perjuicio de las exclusiones recogidas en el artículo 60.2 de la Ley 7/2007.

Con carácter general e independientemente de la potencia de la instalación, se prohíbe:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
- El uso de aerostatos iluminados con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

Adicionalmente, con objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, así como preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, en las instalaciones de más de 1 kW de potencia instalada, se deberá cumplir lo siguiente:

- Los niveles de iluminación y el resto de parámetros luminotécnicos, se ajustarán a los límites establecidos para cada tipo de alumbrado tanto en la Ley GICA, como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, en las ITC-EA-02 e ITC-EA-03.
- El factor de mantenimiento y factor de utilización cumplirán los límites establecidos en la ITC-EA-04, garantizándose el cumplimiento de los valores de eficiencia energética de la ITC-EA-01.
- Las instalaciones con más de 5 kW de potencia instalada deberán estar dotadas con sistemas de regulación que permitan reducir el flujo luminoso al 50% a determinada hora, manteniendo la uniformidad en la iluminación.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	65/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Como prescripciones adicionales debe tenerse en cuenta:

- El flujo hemisférico superior instalado (FHSinst) deberá ser inferior a los siguientes valores:

CLASIFICACIÓN DE ZONAS	FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO FHSinst
E1	$\leq 1\%$
E2	$\leq 5\%$
E3	$\leq 15\%$
E4	$\leq 25\%$

- Cumplir con las limitaciones de luz molesta procedente de instalaciones de alumbrado exterior establecidos en la tabla 3 de la ITC-EA-03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de febrero, respecto a la intrusión de luz en la zona que corresponda.

I. En relación a la contaminación por olores, las personas o entidades titulares de las actividades que generen emisiones susceptibles de ocasionar molestias por olores podrán ser requeridos, tanto con carácter previo, como una vez iniciada la actividad, para que evalúen la incidencia, afectación e impacto generados por los olores en su entorno.

En estos supuestos, el órgano ambiental competente podrá requerir a los titulares de estas instalaciones para que elaboren un estudio en el que se identifiquen y cuantifiquen las sustancias generadoras de molestias por malos olores, así como para que implanten las medidas correctoras adecuadas.

Las actividades que produzcan molestias por olores, se emplazarán según criterios de distancia a la vecindad y estudio de vientos dominantes.

Las actividades que expongan o almacenen sustancias de fácil descomposición, deberán contar obligatoriamente con cámaras frigoríficas.

La concesión de licencia se realizará tras la dotación de todos los elementos correctores y evacuadores necesarios.

J. En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	66/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado y otras formas de valoración y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero autorizado.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras, las disposiciones siguientes:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamente de Residuos de Andalucía.
- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de los RSU o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores, donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

En relación a los puntos limpios, según la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los nuevos polígonos industriales y ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos urbanos.

Respecto a los residuos de construcción y demolición, según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	67/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Los productores de residuos generados en obras menores deberán acreditar ante el ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

K. En relación a los suelos contaminados, las instalaciones que se encuentren incluidas dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberán cumplir todos los preceptos que le sean de aplicación, contemplados en este Real Decreto, entre las que figura presentar el Informe Preliminar de suelos, así como las obligaciones impuestas en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo deberán presentar un informe histórico de situación, según establece el artículo 91.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con el contenido mínimo establecido en el Anexo II del Decreto 18/2015, de forma previa a la solicitud de licencia.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

L. La distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.). El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	68/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

M. Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción, y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

N. En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración Ambiental Estratégica, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

O. El Proyecto de Obras tendrá que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:
   - Instalaciones auxiliares.
   - Vertederos o escombreras de nueva creación.
   - Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
   - Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
   - Accesos y vías abiertas para la obra.
   - Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:
   - Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
   - Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
   - Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
   - Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	69/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

P. Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental, el técnico redactor del Proyecto de Obras incluirá en el mismo un anexo que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica.

El Plan de Restauracion del Proyecto de Obras habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el ayuntamiento a disposición del órgano ambiental para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en la obra.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean convenientemente tratados.
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.)

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	70/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

En todo lo no especificado en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el PGOU del término municipal de Berja.

EN BERJA, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.020

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:57:54 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	71/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	72/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

En función de las características del presente Plan Parcial que desarrolla la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3 del PGOU del Ayuntamiento de Berja y de lo marcado en la correspondiente ficha urbanística, la programación y plazos para su desarrollo serán los siguientes:

- 1 año para la presentación del Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- 2 años para la terminación de la obras de urbanización contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En función del desarrollo de las obras de urbanización y cumpliendo los requisitos contenidos en el Art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística podrán concederse Licencias de Edificación.

EN BERJA, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.020

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:58:10 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	73/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	74/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE LA URBANIZACIÓN

1.1. DEMOLICIÓN Y TRABAJOS PREVIOS

Comprende la limpieza, desbroce y demolición de edificaciones existentes en el terreno. El importe aproximado asciende a la cantidad de CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTINUEVE EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (49.129,13 €).

1.2. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Comprende el acondicionamiento del terreno con el desmonte y el terraplenado necesarios para adaptar las cotas del terreno actual a las de la urbanización. El importe aproximado asciende a la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (245.645,67 €).

1.3. ABASTECIMIENTO Y RIEGO

Comprende la construcción de un depósito para el almacenamiento de agua potable con una capacidad de 155 m^3, conducciones en alta y la red de distribución para consumo de agua potable, riego e hidrantes y su conexión con las redes existentes. El importe asciende a la cantidad de CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (163.763,78 €), tal y como se aprecia en el desglose siguiente:

CONSTRUCCIÓN DE DEPÓSITO PREFABRICADO DE HORMIGÓN PARA ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE CON CAPACIDAD PARA 155 M^3, DE UN SOLO VASO, CON PLANTA CUADRADA DE 6,7 X 6,7 M DE DIMENSIONES INTERIORES Y DE UNA ALTURA MÁXIMA DE LÁMINA DE AGUA DE 3,5 M, CUBIERTO MEDIANTE FORJADO QUE APOYE EN LA PARTE SUPERIOR DEL MURO

Desbroce y limpieza de 50 m^2 de terreno a máquina…….. 52,50 €

Excavación en terreno para apertura de caja de 155 m^3, por medios mecánicos……. 922,25 €

7,5 m^3 hormigón en masa HM-20 para nivelación…….. 730,05 €

Losa de hormigón armado HA-30 con acero tipo B-500-S, de 50 m^2……. 3.941,73 €

128 m^2 panel sectorial prefabricado HA-35, B-500-S, de 4,6 m altura…..……. 21.568,00 €

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	75/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

50 m^2 de placa prefabricada pretensada de cubierta HA-35, B-500-S…….. 4.171,00 €

Sellado de juntas…….. 1.250,00 €

3 válvulas de compuerta con bridas……. 1.350,00 €

2 válvulas de flotador…….. 1.960,00 €

Equipo de dosificación de hipoclorito para desinfección de aguas consumo humano…… 781,71 €

Instalación eléctrica completa……. 1.667,22 €

Cartel de señal informativa y de orientación, reflexivo y troquelado……. 885,65 €

TOTAL DEPÓSITO……. 39.280,11 €

INSTALACIONES EN ALTA

1 colector DN 100 mm de acero galvanizado…….. 781,04 €

3 colectores DN 125 mm de acero galvanizado……. 2.761,53 €

1 colector DN 150 mm de acero galvanizado……. 1.121,34 €

1 válvula de flotador……. 980,00 €

2500 ml tubería de fundición dúctil de D=100 mm, incluida zanja, colocación y relleno... 49.625,00 €

Electrobomba sumergible de eje vertical de 26 kW……. 9.464,77 €

Variador de velocidad para regulación de la bomba……. 3.641,43 €

TOTAL INSTALACIONES EN ALTA……. 68.375,11 €

INSTALACIONES EN BAJA

1250 ml tubería de fundición dúctil de D=100 mm, incluida zanja, colocación y relleno... 24.812,50 €

24 bocas de riego modelo municipal…….. 4.800,00 €

2 hidrantes de superficie…….. 3.200,00 €

13 pozos de registro visitables……. 3.380,00 €

15 válvulas de compuerta de cierre elástico…….. 2.850,00 €

Red de riego…….. 17.066,06 €

TOTAL INSTALACIONES EN BAJA……. 56.108,56 €

TOTAL ABASTECIMIENTO…… 163.763,78 €

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	76/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1.4. SANEAMIENTO Y PLUVIALES

Comprende las redes de alcantarillado para la recogida y evacuación de aguas residuales y pluviales, y su conexión con las redes existentes. El importe asciende a la cantidad de CIENTO CATORCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (114.634,65 €), tal y como se aprecia en el desglose siguiente:

RED DE SANEAMIENTO

27 pozos de registro visitables..... 9.450,00 €

1350 ml tubería UPVC de D=315 mm, incluida zanja, colocación y relleno..... 30.375,00 €

Aporte de zahorra natural..... 2.500,00 €

TOTAL RED DE SANEAMIENTO..... 42.325,00 €

AMPLIACIÓN EDAR DE RÍO CHICO

Ampliación EDAR de Río Chico para una población de 408 habitantes equivalentes... 27.224,65 €

TOTAL AMPLIACIÓN EDAR DE RÍO CHICO..... 27.224,65 €

RED DE PLUVIALES

29 pozos de registro visitables..... 10.150,00 €

1350 ml tubería UPVC de D=315 mm, incluida zanja, colocación y relleno..... 30.375,00 €

46 imbornales para recogida de agua de pluviales..... 2.760,00 €

Aporte de zahorra natural..... 1.800,00 €

TOTAL RED DE PLUVIALES..... 45.085,00 €

TOTAL SANEAMIENTO Y PLUVIALES..... 114.634,65 €

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	77/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1.5. CANALIZACIONES Y REDES DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

Comprende las obras e instalaciones necesarias para dar servicio a las parcelas edificables, en base a las indicaciones dadas por la compañía suministradora. El importe aproximado asciende a la cantidad de DOSCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (212.892,92 €).

1.6. ALUMBRADO PÚBLICO

Comprende la ejecución de la red desde el cuadro de mando, incluido éste, y los puntos de luz de alto rendimiento para el alumbrado de viales. El importe aproximado asciende a la cantidad de CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (163.763,78 €).

1.7. CANALIZACIONES DE TELEFONÍA

Comprende la ejecución de las canalizaciones y puesta de conexión de acuerdo con las normas de la C.T.N.E. El importe aproximado asciende a la cantidad de CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIECISIETE EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (57.317,32 €).

1.8. PAVIMENTACIONES

Comprende las explanaciones para la ejecución del sistema viario, asfaltado de calzadas y pavimentaciones de aceras. El importe aproximado asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (450.350,41 €).

1.9. SEÑALIZACIÓN EN VIALES

Comprende los trabajos necesarios para la colocación y marcado de señales en los viales según queda especificado en el correspondiente plano. El importe aproximado asciende a la cantidad de OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (8.188,19 €).

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	78/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1.10. JARDINERÍA

Comprende los trabajos necesarios para preparar el terreno y la plantación de especies vegetales en las zonas especificadas en planos. El importe aproximado asciende a la cantidad de NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (98.258,27 €).

1.11. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

Comprende los trabajos que es necesario realizar, establecidos por el proyecto de intervención arqueológica según el R.P.A. en vigor. El importe aproximado asciende a la cantidad de TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (32.752,76 €).

1.12. GESTIÓN DE RESIDUOS

Comprende el cumplimiento del R.D. 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. El importe aproximado asciende a la cantidad de VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (24.564,57 €).

1.13. SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS

Comprende el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y modificaciones posteriores, y en particular del R.D. 1627/1997 por el que se establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras. El importe aproximado asciende a la cantidad de DIECISEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (16.376,38 €).

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	79/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1.14. RESUMEN

1.- DEMOLICIÓN Y TRABAJOS PREVIOS	49.129,13 €
2.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	245.645,67 €
3.- ABASTECIMIENTO Y RIEGO	163.763,78 €
4.- SANEAMIENTO	114.634,65 €
5.- CANALIZACIONES Y REDES DE BAJA TENSIÓN	212.892,92 €
6.- ALUMBRADO PÚBLICO	163.763,78 €
7.- CANALIZACIONES DE TELEFONÍA	57.317,32 €
8.- PAVIMENTACIONES	450.350,41 €
9.- SEÑALIZACIÓN EN VIALES	8.188,19 €
10.- JARDINERÍA	98.258,27 €
11.- ESTUDIO ARQUEOLÓGICO	32.752,76 €
12.- GESTIÓN DE RESIDUOS	24.564,57 €
13.- SEGURIDAD Y SALUD	16.376,38 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	**1.637.637,83 €**

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.637.637,83 €
GASTOS GENERALES (13%)	212.892,92 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	98.258,27 €
	1.948.789,02 €
IVA (21%)	409.245,69 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	**2.358.034,71 €**

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	80/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

2. EVALUACIÓN DE LOS GASTOS DE GESTIÓN

Comprende los gastos relativos a los honorarios de proyectos y a la gestión de la tramitación del desarrollo urbanístico. Están incluidos, entre otros, los honorarios de:

Plan Parcial

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

Dirección de Obra.

El importe aproximado asciende a la cantidad de CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (135.652,19 €).

3. EVALUACIÓN DE OTROS GASTOS

En el apartado “Otros Gastos” se incluyen, entre otros:

Gastos financieros.

Seguros.

Gastos fiscales, publicaciones y registros.

Avales.

El importe aproximado asciende a la cantidad de VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (28.986,13 €).

4. PREVISIÓN DE INGRESOS

El Sector SUESAD I-3 tiene un aprovechamiento total de 41.828,80 m^2 construidos, de los cuales el 90% le corresponderán al propietario de los terrenos:

Aprovechamiento Subjetivo = 0,90 x 41.828,80 = 37.645,92 m^2 construidos.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	81/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

El valor de los terrenos urbanizados se puede estimar en 90 €/m^2construido, con lo que los terrenos privados tienen un valor total de:

90 €/m^2 x 37.645,92 m^2 = 3.388.132,80 €

A lo que habría que sumar el valor de las edificaciones existentes que queden dentro de ordenación.

5. PREVISIÓN DE BENEFICIOS

Con la estimación de gastos y beneficios de los apartados anteriores se puede prever un beneficio en el conjunto del desarrollo urbanístico del sector:

TOTAL GASTOS: 2.113.427,34 €

TOTAL INGRESOS: 3.388.132,80 €

BENEFICIO: 1.274.705,46 €

EN BERJA, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.020

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:58:27 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	82/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	83/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

Con el desarrollo urbanístico del Sector SUESAD I-3, se completa la ordenación de la ampliación de suelo en el borde sureste del Área Urbana de Berja, en el núcleo de Alcaudique, en el Paraje La Tomillera. Con ello se consolida el suelo de uso industrial, puesto que linda con suelo urbano consolidado que forma el polígono industrial.

Se generan unas parcelas con uso industrial, lo que posibilita la ampliación del actual Polígono Industrial de La Tomillera, tal y como establece el PGOU del Municipio de Berja y el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA). Con esto se consigue satisfacer la demanda que existe de este tipo de suelo en el municipio y así contribuir a la reactivación de la actividad económica de la zona.

2. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

2.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN

El sistema de actuación es el de Compensación, por lo que los costes de urbanización, los gastos de gestión, los gastos financieros, etc. que se produzcan, correrán a cargo de los propietarios del Sector SUESAD I-3.

2.2. INDEMNIZACIÓN DE ELEMENTOS EXISTENTES

Los elementos indemnizables se compensarán económicamente entre los propietarios del Sector SUESAD I-3.

2.3. CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Sobre las parcelas de equipamientos públicos y de cesión, corresponde la financiación de las futuras construcciones a cargo de los presupuestos de la comunidad autónoma, el estado o fondos europeos, o bien la cesión en concesión por un período de tiempo a algún particular o empresa que lo pueda solicitar, de tal forma que no genere gasto alguno para el Ayuntamiento.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	84/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

3. IMPACTO EN LAS HACIENDAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El desarrollo urbanístico del Sector SUESAD I-3, al tratarse de una actuación de iniciativa privada (sistema de compensación), lo asume el propietario de los terrenos del mismo. Una vez urbanizado el sector y recepcionado por el Excmo. Ayuntamiento de Berja, la conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento.

Las parcelas de cesión al Ayuntamiento serán entregadas mediante escritura pública (Proyecto de Reparcelación aprobado y protocolizado), libres de cargas y gravámenes.

Las infraestructuras y las obras de urbanización dispondrán de un año de garantía, por lo que la propiedad estará obligada a depositar en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario, un importe correspondiente al 7% del coste de la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización, en el Ayuntamiento de Berja.

El Ayuntamiento hará frente a los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización mediante las tasas e impuestos municipales que tendrán que pagar los propietarios de las parcelas creadas.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

Las infraestructuras de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

El coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos se sufraga mediante la imposición de la tasa de basuras correspondiente, por lo que no supone carga para el Ayuntamiento.

Los ingresos que percibirá la administración local en forma de impuestos, serán:

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI).
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	85/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Teniendo en cuenta los gastos e ingresos analizados en los puntos anteriores, el impacto sobre las haciendas públicas es positivo, ya que no se generan gastos extraordinarios más allá de los correspondientes al mantenimiento ordinario de las infraestructuras públicas, a sufragar con los impuestos que ingresa, con lo que hasta este punto el balance es cero.

4. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Con la Modificación Puntual de del PGOU de Berja en el ámbito del Sector SUESAD I-3, se completa la ordenación de la ampliación de suelo en el borde sureste del Área Urbana de Berja, en el núcleo de Alcaudique, en el Paraje La Tomillera. Con ello se consolida el suelo de uso industrial, puesto que linda con suelo urbano consolidado que forma el polígono industrial.

Se generan unas parcelas con uso industrial, lo que posibilita la ampliación del actual Polígono Industrial de La Tomillera, tal y como establece el PGOU del Municipio de Berja y el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA). Con esto se consigue satisfacer la demanda que existe de este tipo de suelo en el municipio y así contribuir a la reactivación de la actividad económica de la zona.

5. CONCLUSIONES

El análisis sobre la sostenibilidad económica del presente plan parcial es favorable, ya que el balance económico es positivo tanto para el promotor de la actuación como para las administraciones públicas. Por tanto, se concluye que la actuación es sostenible económicamente.

EN BERJA, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.020

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:58:43 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	86/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	87/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1. ANTECEDENTES

Según el planeamiento general vigente, la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3 tiene una superficie de 78.229 m^2. Está clasificado como suelo urbanizable previéndose su desarrollo mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, y siendo su sistema de actuación el de Compensación.

Los objetivos del planeamiento son completar la ordenación de la ampliación de suelo en el borde sureste del Área Urbana de Berja, en el núcleo de Alcaudique, en el paraje La Tomillera, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, con dotaciones de espacios libres, equipamientos y amplio viario perimetral; y la consolidación de usos industriales y comerciales.

El 5 de marzo de 2.018, el Pleno del Ayuntamiento de Berja adoptó el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector SUESAD I-3 del Plan General de Berja. Posteriormente se procedió a la redacción del Proyecto de Reparcelación y a la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes. Durante dicho trámite se detectó que se habían incluido dentro de los límites del sector, en la zona sur del mismo, terrenos pertenecientes al Dominio Público Viario. Para excluir dichos terrenos de dominio público viario se redacta el presente modificado de plan parcial.

La superficie de los terrenos de dominio público viario es de 2.176,64 m^2 con lo que, al excluirlos, el Sector SUESAD I-3 pasa a tener una superficie de 76.052,36 m^2. Al tener menor superficie, disminuye la edificabilidad del sector.

2. OBJETIVOS Y FINALIDAD DEL MODIFICADO DE PLAN PARCIAL

Los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3, cuya ordenación se desarrolla en el presente trabajo, están clasificados por el PGOU de Berja como suelo urbanizable sectorizado con uso característico industrial.

El objeto del presente modificado de Plan Parcial es el de excluir de la superficie del Sector SUESAD I-3 los terrenos situados al sur del mismo y que pertenecen al Dominio Público Viario. La superficie de los terrenos de dominio público viario es de 2.176,64 m^2 con lo que, al excluirlos, el Sector SUESAD I-3 pasa a tener una superficie de 76.052,36 m^2.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	88/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Con esta disminución de superficie, disminuye la edificabilidad del sector, pasando de tener 43.026,00 m^2 construidos a tener 41.828,80 m^2. Los Espacios Libres también se han reducido, sin embargo los SIPS se han mantenido con la misma superficie contemplada en el plan parcial aprobado anteriormente.

Dentro del sector hay una parcela de 49 m^2 de superficie que se va a destinar a la construcción de un depósito de agua potable de 155 m^3 de capacidad (Parcela D.A.). Puesto que este depósito debería llevar una caseta anexa donde se instalará la valvulería necesaria así como los elementos necesarios para el sistema de cloración del agua, sería conveniente que la parcela tuviese mayor superficie. Por tanto, el objeto de este modificado de Plan Parcial también va a ser el darle mayor superficie a la Parcela D.A., pasando de tener 49 m^2 a tener 77 m^2, de manera que se pueda construir holgadamente el depósito de agua potable y la caseta anexa.

3. DETERMINACIONES DEL PLAN

El Plan Parcial contiene las siguientes determinaciones:

- El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con las comunicaciones existentes y futuras, con señalamiento de sus alineaciones y rasantes.

- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en las Normas Subsidiarias.

- La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidos los aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del PGOU y los estándares y características establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

- El trazado y las características de las redes propias del sector, de abastecimiento de agua, saneamiento, evacuación de pluviales, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	89/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

- El Plan de Etapas.

- La Evaluación Económico-Financiera de la ejecución de las obras de urbanización.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL

El Sector SUESAD I-3 es una Unidad de Planeamiento establecida en el PGOU, con una superficie que se desarrolla de 76.052,36 m^2, se encuentra en el Barrio de Alcaudique del Municipio de Berja, siendo sus linderos los siguientes:

- Norte: Camino de Almería.
- Sur: Carretera Autonómica A-358.
- Este: Subestación Eléctrica, propiedad de Endesa, y suelo no urbanizable.
- Oeste: Suelo urbano consolidado.

Se ha mantenido la ordenación propuesta en la Modificación Puntual del PGOU de Berja.

5. SUSPENSIÓN DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Según el artículo 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el párrafo anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	90/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

6. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE ALCAUDIQUE
AREA DE REPARTO 3 INDUSTRIAL

SECTOR **SUESAD I-3** SUPERFICIE: 76.052,36 M^2

1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,55	m^2 t/m^2s
Densidad máxima de viviendas	0	viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	41.828,80	U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	37.645,92	U.A.
Techo máximo edificable	41.828,80	m^2
Edificabilidad	0,5500	m^2/m^2

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector 7,61 Has

Reserva para dotaciones:

Espacios libres….mínimo	7.605,24	m^2	10% superficie
Centros docentes. mínimo	0,00	m^2	No hay en industrial
S.I.P.S.....mínimo	3.042,09	m^2	4% superficie
	10.647,33	m^2	

Superficie construida……....máximo 41.828,80 m^2
Número de viviendas……....máximo 0 Uds

Altura de edificación……...máximo 10 m.

Retranqueos a Carretera A-358 (Calle C) 5,00m a fachada.
5,00 m a linderos en caso de edificación aislada.

Retranqueos en el resto de viales 5 m a fachada y 5 m a lindero en caso de edif. aislada.

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Industrial
Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo
La ordenación será por edificación aislada. El P.P. podrá ordenar la edificación por alineación a calle en las industrias.

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

Previo a la urbanización del Sector I-3, se debe ampliar la EDAR de Río Chico. El promotor de la urbanización del Sector I-3 tendrá que correr con los gastos de la ampliación de la EDAR correspondientes a una población de 408 habitantes equivalentes.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	91/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

SECTOR **SUESAD I-3**

USO PREFERENTE INDUSTRIAL

USOS	COMPATIBILI DAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN PB	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSV.	NO PERMITIDO
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR				X
	UNIFAMILIAR				X
	UNIF.AISLADA				X
OTROS	HOSTELERO			X	
	COMERCIAL			X	
	OFICINA			X	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª	X			
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª			X	
	INDUSTRIA 4ª			X	
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL			X	
	ESCOLAR			X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO			X	
	ADMINISTRATIVO			X	
	COMERCIAL			X	
	ESPACIO LIBRE	X			

Se prohíbe la instalación de grandes superficies minoristas.

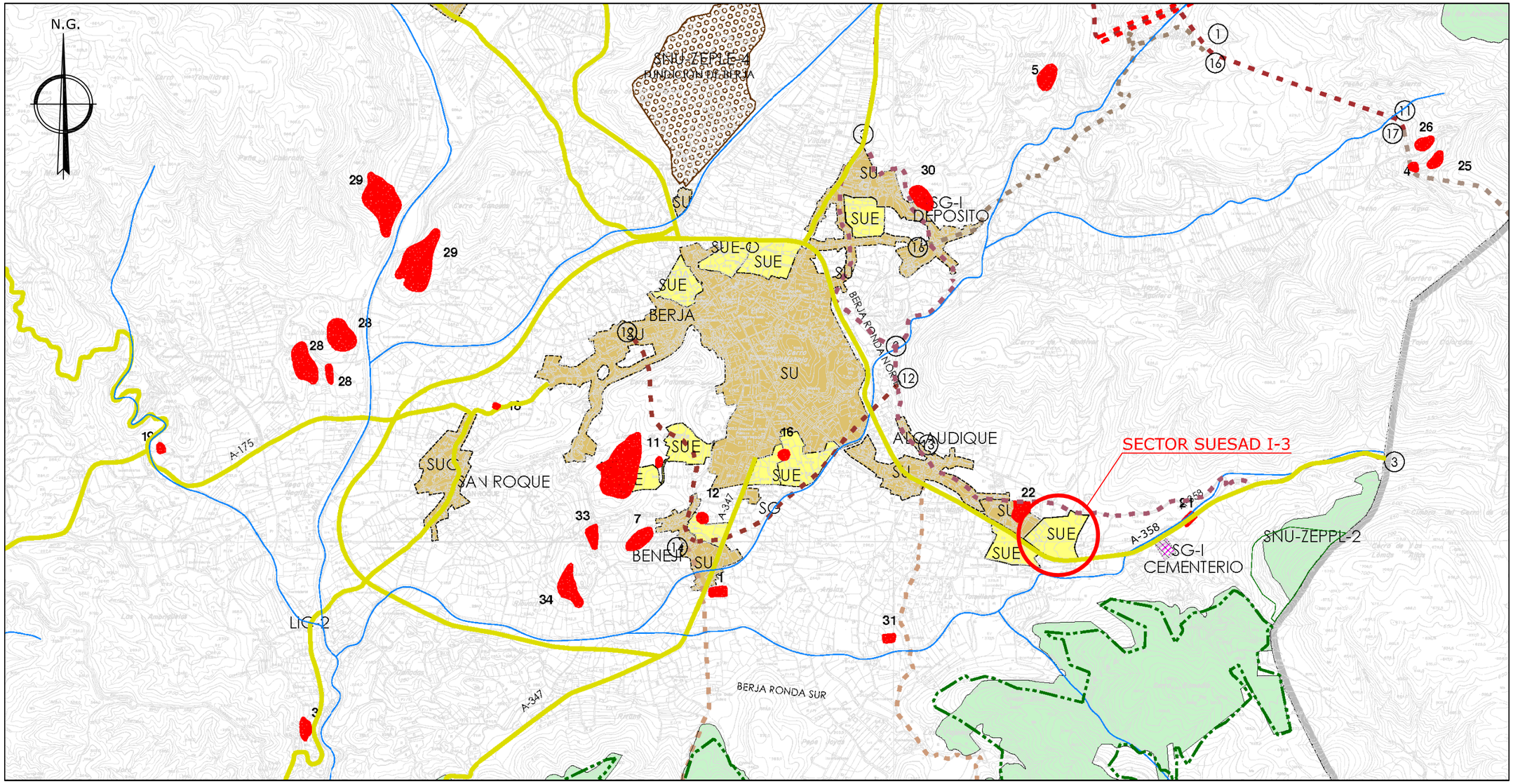
Se prohíbe el uso terciario comercial con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	92/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

7. PLANOS

1. Situación.
2. Nueva delimitación del sector.
3. Límite de propiedades aportadas.
4. Zonificación y usos pormenorizados.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	93/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



SUELO URBANO (SU)

SU SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE (SUE)

SUE SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIF. TERRITORIAL O URBANISTICA (SNU–ZEPPL)

- SNU–ZEPPL–1 PARAJES SOBRESALIENTES
- SNU–ZEPPL–2 COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES
- SNU–ZEPPL–3 ESPACIOS FORESTALES DE INTERES RECREATIVO
- SNU–ZEPPL–4.1 PAISAJES AGRARIOS SINGULARES. REGADIO
- SNU–ZEPPL–4.2 PAISAJES AGRARIOS SINGULARES. SECANO
- SNU–ZEPPL–5 PROTECCION DE CAMINOS Y VIAS PECUARIAS
- SNU–ZEPPL–5 CAMINOS
- SNU–ZEPPL–5 VIAS PECUARIAS
- ③ Cordel del Paso de Sierrra Nevada

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA (SNU–ZEPLE)

- SNU–ZEPLE–1 VIAS DE COMUNICACION
- SNU–ZEPLE–2 CAUCES Y MARGENES

RESUMEN EJECUTIVO SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: SITUACIÓN

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/25.000

Plano Nº:

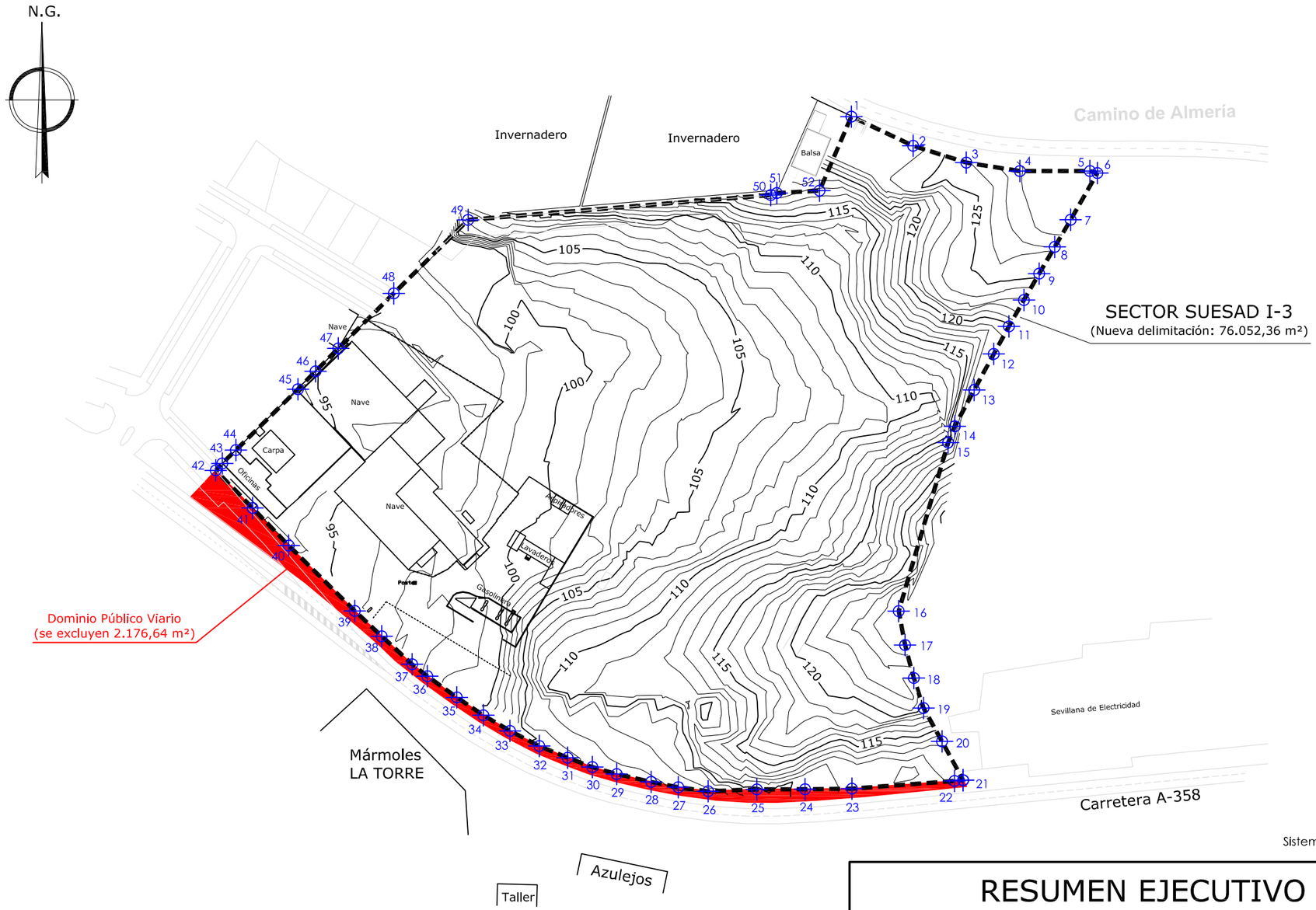
1

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	94/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	506.692,46	4.076.597,89
2	506.721,04	4.076.584,37
3	506.745,63	4.076.576,61
4	506.770,38	4.076.572,70
5	506.802,78	4.076.572,70
6	506.806,21	4.076.571,79
7	506.793,84	4.076.550,17
8	506.786,52	4.076.537,68
9	506.779,30	4.076.525,33
10	506.772,23	4.076.513,10
11	506.765,32	4.076.500,92
12	506.758,31	4.076.488,20
13	506.749,27	4.076.471,54
14	506.740,31	4.076.454,80
15	506.737,23	4.076.447,23
16	506.714,38	4.076.369,37
17	506.717,32	4.076.353,69
18	506.721,36	4.076.338,41
19	506.725,86	4.076.324,55
20	506.734,38	4.076.309,15
21	506.744,15	4.076.291,22
22	506.740,17	4.076.290,87
23	506.692,74	4.076.287,30
24	506.671,10	4.076.287,04
25	506.648,80	4.076.286,97
26	506.626,27	4.076.286,08
27	506.612,50	4.076.287,96
28	506.599,92	4.076.290,40
29	506.584,02	4.076.294,04
30	506.572,75	4.076.297,29
31	506.561,33	4.076.301,58
32	506.548,23	4.076.307,00
33	506.534,70	4.076.314,00
34	506.522,39	4.076.321,22
35	506.510,14	4.076.329,48
36	506.496,51	4.076.339,26
37	506.489,45	4.076.344,80
38	506.475,36	4.076.357,74
39	506.462,94	4.076.369,45
40	506.432,41	4.076.399,65
41	506.415,71	4.076.417,01
42	506.398,68	4.076.434,39
43	506.401,69	4.076.437,61
44	506.407,97	4.076.443,76
45	506.436,68	4.076.471,91
46	506.444,81	4.076.480,17
47	506.455,36	4.076.490,76
48	506.480,95	4.076.516,17
49	506.515,33	4.076.550,15
50	506.655,23	4.076.561,66
51	506.658,03	4.076.562,56
52	506.677,78	4.076.563,65

Sistema de referencia ETRS89, proyección U.T.M. Huso 30

RESUMEN EJECUTIVO SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: NUEVA DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

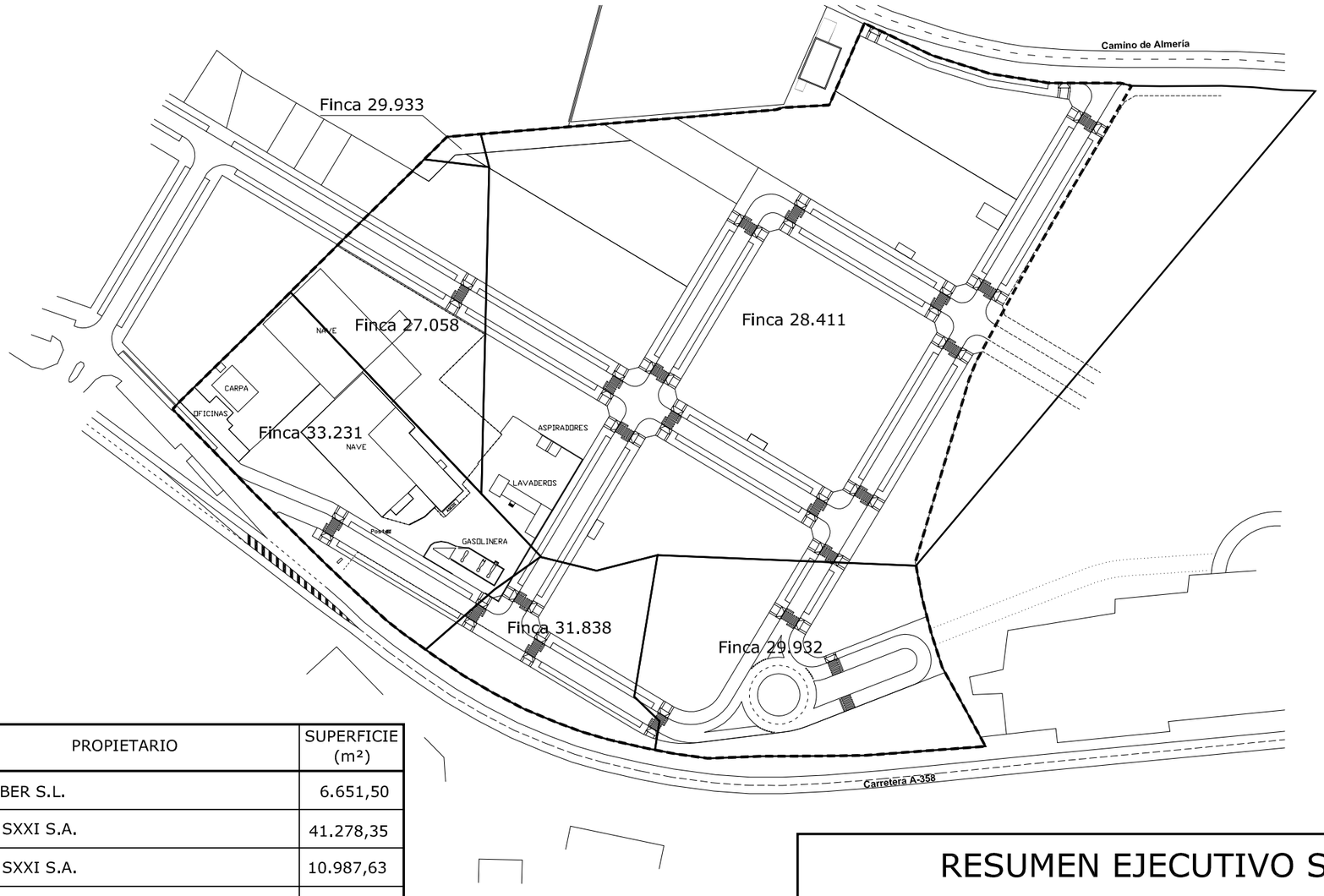
Plano Nº: 2

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	95/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m²)
27.058	VEFRUBER S.L.	6.651,50
28.411	CEIRU SXXI S.A.	41.278,35
29.932	CEIRU SXXI S.A.	10.987,63
31.838	CEIRU SXXI S.A.	5.430,00
33.231	FEPSA GLOBAL S.A.	11.453,00
29.933	VEFRUBER S.L.	251,88
TOTAL		76.052,36

Nota: La finca 28.411 tiene una superficie total de 50.866,77 m², estando 41.278,35 m² dentro del Sector I-3 y 9.588,42 m² en suelo no urbanizable.

RESUMEN EJECUTIVO SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: LÍMITE DE PROPIEDADES APORTADAS

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

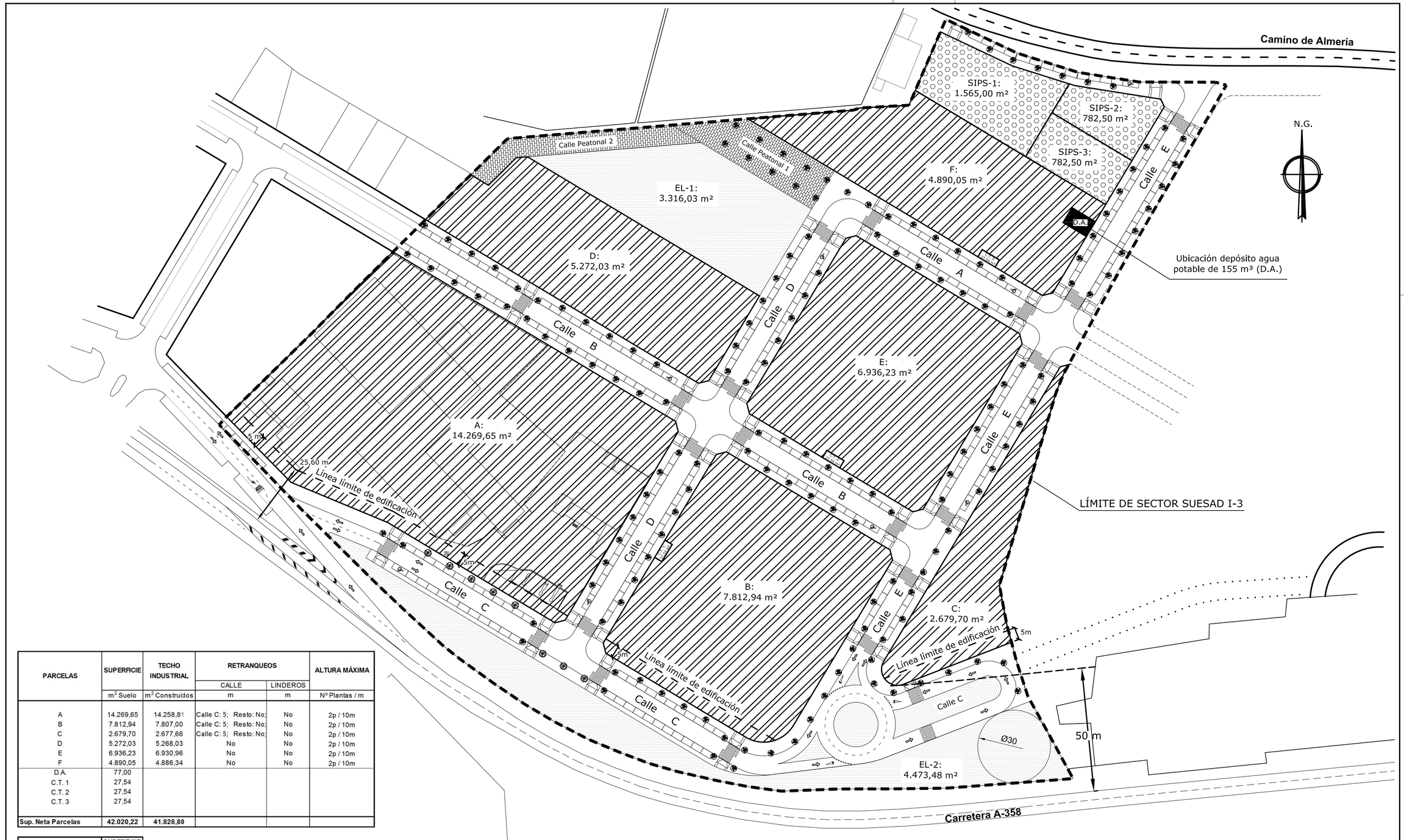
Plano Nº: 3

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	96/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



PARCELAS	SUPERFICIE	TECHO INDUSTRIAL	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA
			CALLE	LINDEROS	
	m² Suelo	m² Construidos	m	m	Nº Plantas / m
A	14.269,65	14.258,81	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
B	7.812,94	7.807,00	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
C	2.679,70	2.677,66	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
D	5.272,03	5.268,03	No	No	2p / 10m
E	6.936,23	6.930,96	No	No	2p / 10m
F	4.890,05	4.886,34	No	No	2p / 10m
D.A.	77,00				
C.T. 1	27,54				
C.T. 2	27,54				
C.T. 3	27,54				
Sup. Neta Parcelas	**42.020,22**	**41.828,80**			

DOTACIONES	SUPERFICIE
	m² Suelo
Esp. Libres	**7.789,51**
EL-1	3.316,03
EL-2	4.473,48
S.I.P.S.	**3.130,00**
SIPS-1 (Parque deportivo)	1.565,00
SIPS-2 (Equip. Comercial)	782,50
SIPS-3 (Equip. Social)	782,50
Total Dotaciones	**10.919,51**

VIALES (m2)	**23.112,63**
TOTAL UNIDAD (m2)	**76.052,36**

Aparcamientos públicos:	287 uds
Aprovechamiento tipo:	0,55 m2 IND/m2

– – – – – – Línea límite de edificación

Nota: La parcela C, de nueva creación, se ha dispuesto a una distancia de 50 metros respecto de la línea blanca de la carretera A-358.
Las parcelas A y B, ya existentes, se han mantenido a la misma distancia respecto de la carretera que en las Normas Subsidiarias vigentes.

RESUMEN EJECUTIVO SECTOR I-3

Plano Nº: 4

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/1.000

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

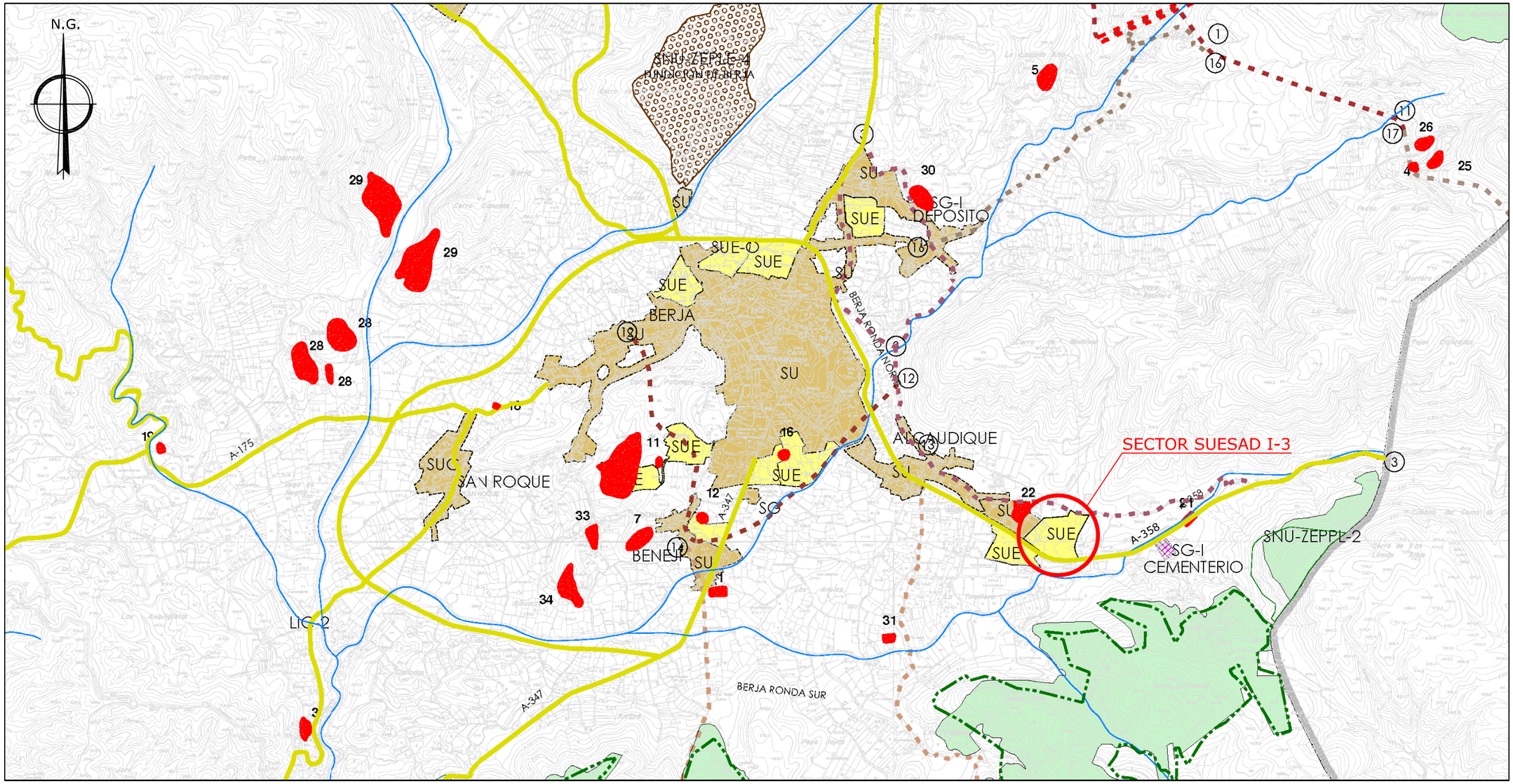
Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	97/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

PLANOS

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	98/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1. Situación.
2. Delimitación actual del sector.
3. Nueva delimitación del sector.
4. Afección de Ramblas.
5. Vía Pecuaria.
6. Situación respecto a Variante de Berja.
7. Catastral.
8. Límite de propiedades aportadas.
9. Topografía.
10. Edificaciones existentes.
11. Infraestructuras urbanas existentes.
12. Zonificación y usos pormenorizados.
13. Viales.
14. Secciones tipo de viales.
15. Esquema de red de abastecimiento.
16. Esquema de red de saneamiento.
17. Esquema de red de pluviales.
18. Esquema de redes de media y baja tensión.
19. Esquema de alumbrado público.
20. Esquema de red de telefonía.
21. Planta de rasantes.
22. Perfiles longitudinales de calzada.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	99/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



SUELO URBANO (SU)

SU SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE (SUE)

SUE SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIF. TERRITORIAL O URBANISTICA (SNU–ZEPPL)

- SNU–ZEPPL–1 PARAJES SOBRESALIENTES
- SNU–ZEPPL–2 COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES
- SNU–ZEPPL–3 ESPACIOS FORESTALES DE INTERES RECREATIVO
- SNU–ZEPPL–4.1 PAISAJES AGRARIOS SINGULARES. REGADIO
- SNU–ZEPPL–4.2 PAISAJES AGRARIOS SINGULARES. SECANO
- SNU–ZEPPL–5 PROTECCION DE CAMINOS Y VIAS PECUARIAS
- SNU–ZEPPL–5 CAMINOS
- SNU–ZEPPL–5 VIAS PECUARIAS
- ③ Cordel del Paso de Sierrra Nevada

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA (SNU–ZEPLE)

- SNU–ZEPLE–1 VIAS DE COMUNICACION
- SNU–ZEPLE–2 CAUCES Y MARGENES

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: SITUACIÓN

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/25.000

Plano Nº:

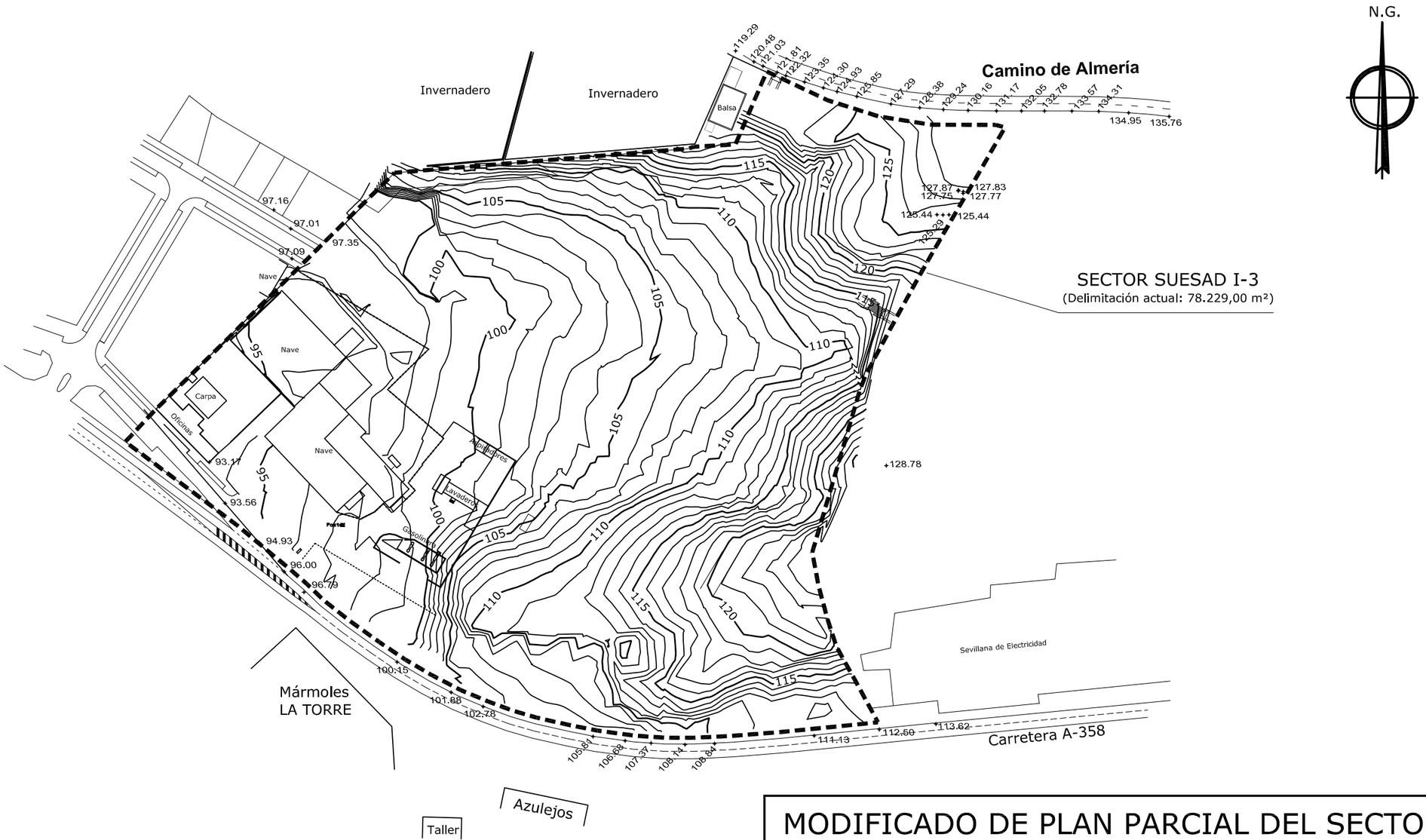
1

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	100/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: DELIMITACIÓN ACTUAL DEL SECTOR

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

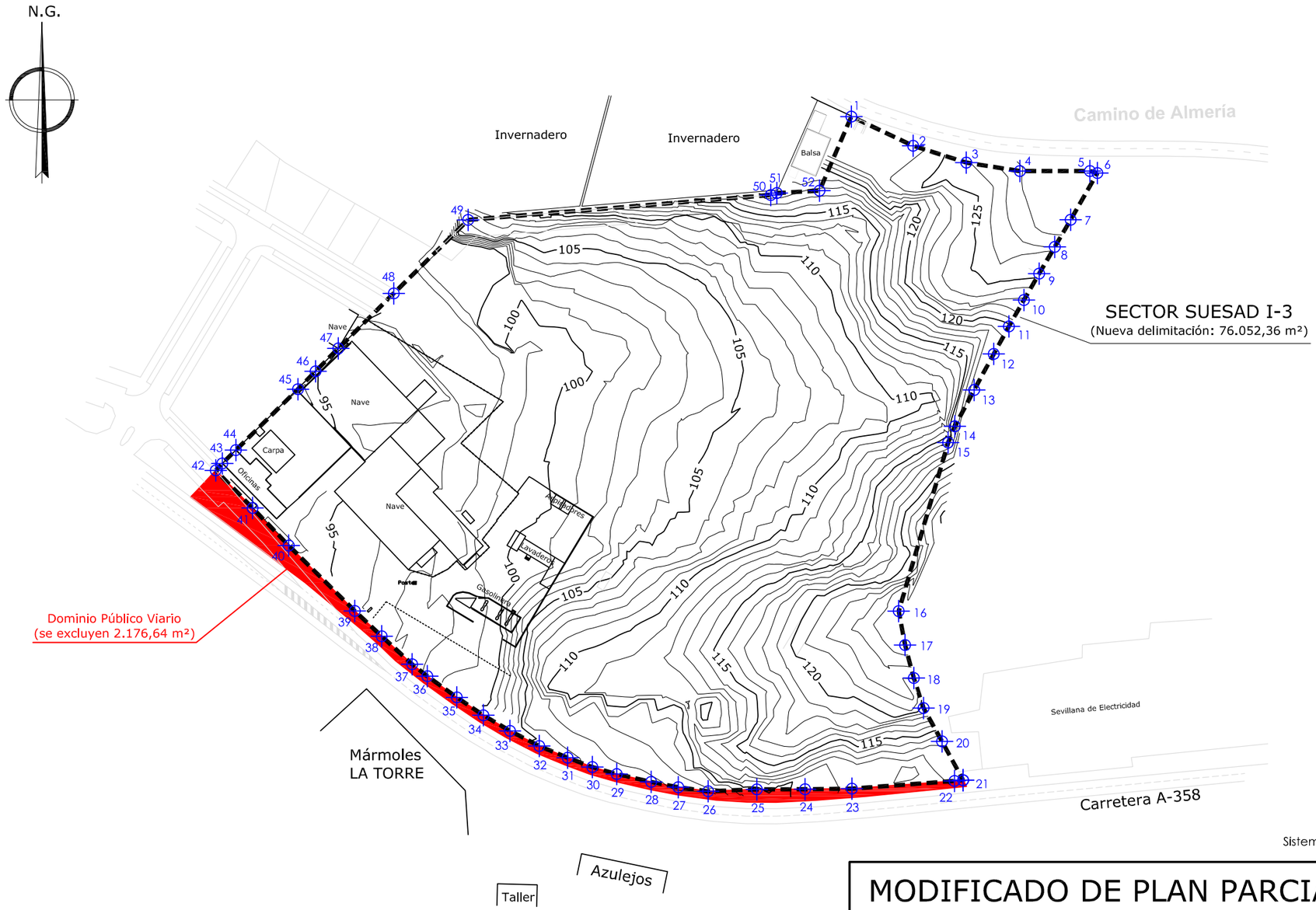
2

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	101/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	506.692,46	4.076.597,89
2	506.721,04	4.076.584,37
3	506.745,63	4.076.576,61
4	506.770,38	4.076.572,70
5	506.802,78	4.076.572,70
6	506.806,21	4.076.571,79
7	506.793,84	4.076.550,17
8	506.786,52	4.076.537,68
9	506.779,30	4.076.525,33
10	506.772,23	4.076.513,10
11	506.765,32	4.076.500,92
12	506.758,31	4.076.488,20
13	506.749,27	4.076.471,54
14	506.740,31	4.076.454,80
15	506.737,23	4.076.447,23
16	506.714,38	4.076.369,37
17	506.717,32	4.076.353,69
18	506.721,36	4.076.338,41
19	506.725,86	4.076.324,55
20	506.734,38	4.076.309,15
21	506.744,15	4.076.291,22
22	506.740,17	4.076.290,87
23	506.692,74	4.076.287,30
24	506.671,10	4.076.287,04
25	506.648,80	4.076.286,97
26	506.626,27	4.076.286,08
27	506.612,50	4.076.287,96
28	506.599,92	4.076.290,40
29	506.584,02	4.076.294,04
30	506.572,75	4.076.297,29
31	506.561,33	4.076.301,58
32	506.548,23	4.076.307,00
33	506.534,70	4.076.314,00
34	506.522,39	4.076.321,22
35	506.510,14	4.076.329,48
36	506.496,51	4.076.339,26
37	506.489,45	4.076.344,80
38	506.475,36	4.076.357,74
39	506.462,94	4.076.369,45
40	506.432,41	4.076.399,65
41	506.415,71	4.076.417,01
42	506.398,68	4.076.434,39
43	506.401,69	4.076.437,61
44	506.407,97	4.076.443,76
45	506.436,68	4.076.471,91
46	506.444,81	4.076.480,17
47	506.455,36	4.076.490,76
48	506.480,95	4.076.516,17
49	506.515,33	4.076.550,15
50	506.655,23	4.076.561,66
51	506.658,03	4.076.562,56
52	506.677,78	4.076.563,65

Sistema de referencia ETRS89, proyección U.T.M. Huso 30

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: NUEVA DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

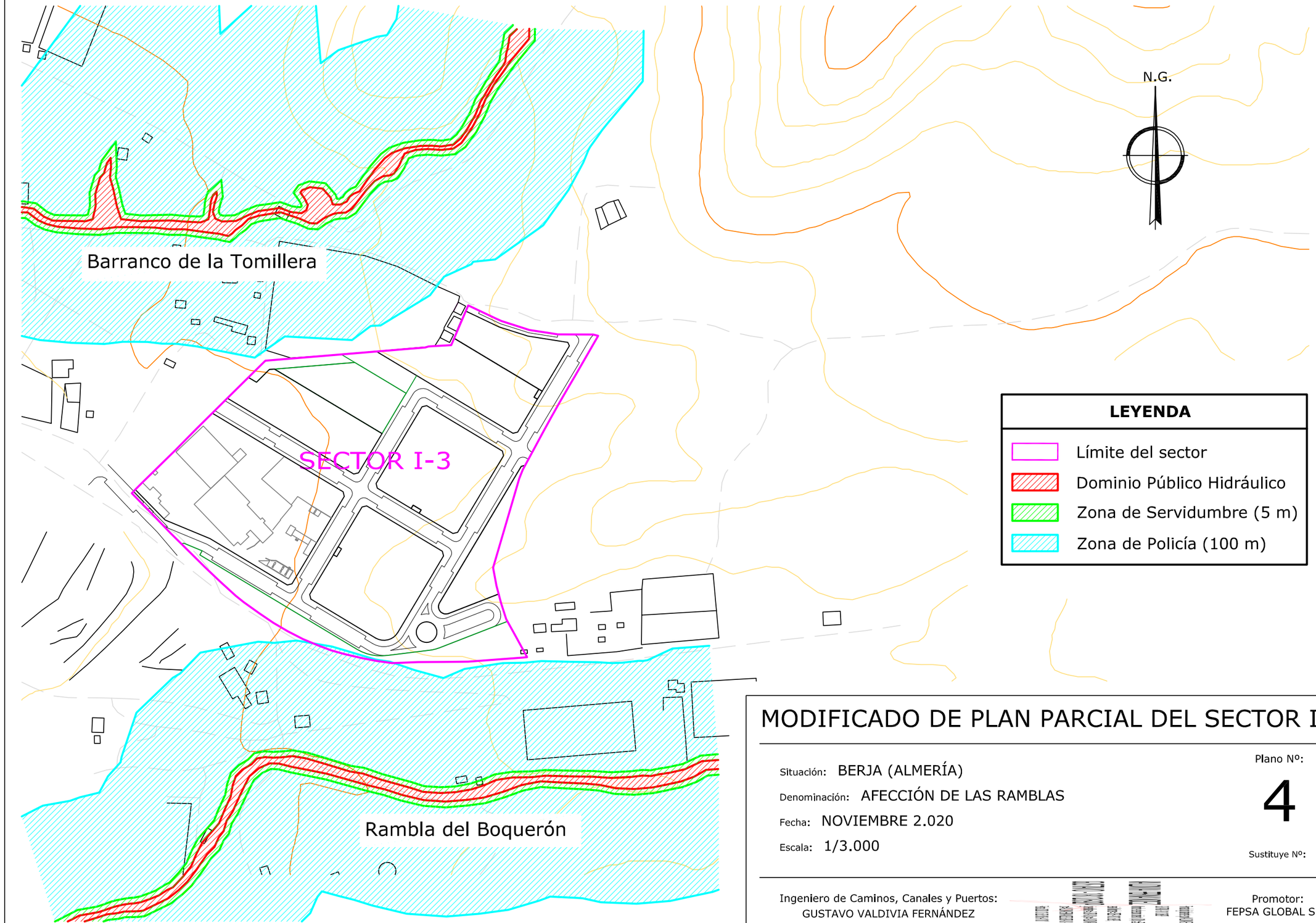
Plano Nº: 3

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	102/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: AFECCIÓN DE LAS RAMBLAS

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/3.000

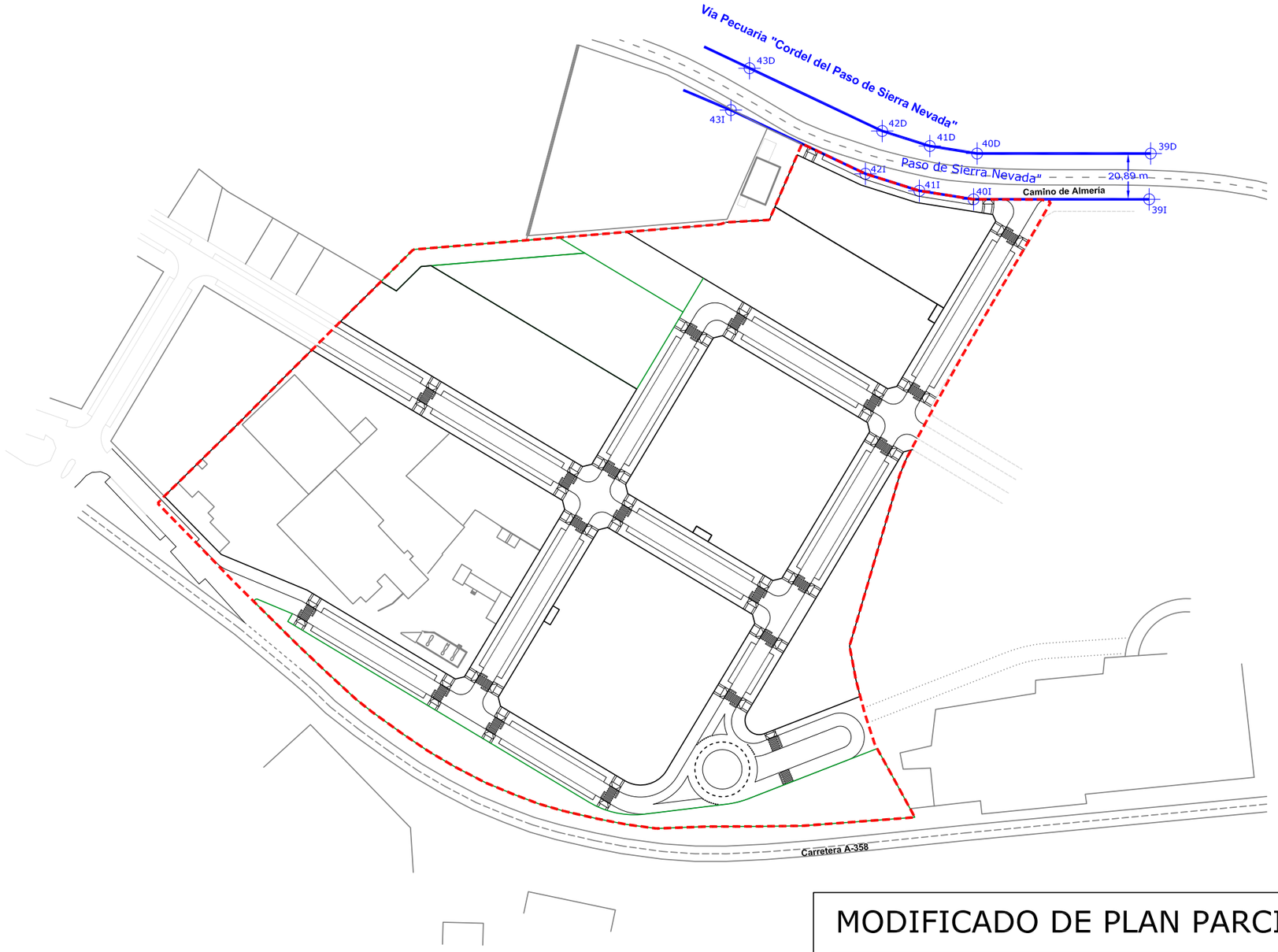
Plano Nº: 4

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	103/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



LÍMITES VÍA PECUARIA (Cordel del Paso de Sierra Nevada)

	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
COORDENADAS UTM DE LOS LÍMITES DE LA VÍA PECUARIA	39I	506.962,70	4.076.778,99	39D	506.963,39	4.076.799,88
	40I	506.882,57	4.076.778,99	40D	506.884,20	4.076.799,88
	41I	506.857,82	4.076.782,89	41D	506.862,62	4.076.803,28
	42I	506.833,23	4.076.790,65	42D	506.840,87	4.076.810,14
	43I	506.771,83	4.076.819,69	43D	506.780,34	4.076.838,77

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: VÍA PECUARIA (Cordel del Paso de Sierra Nevada)

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

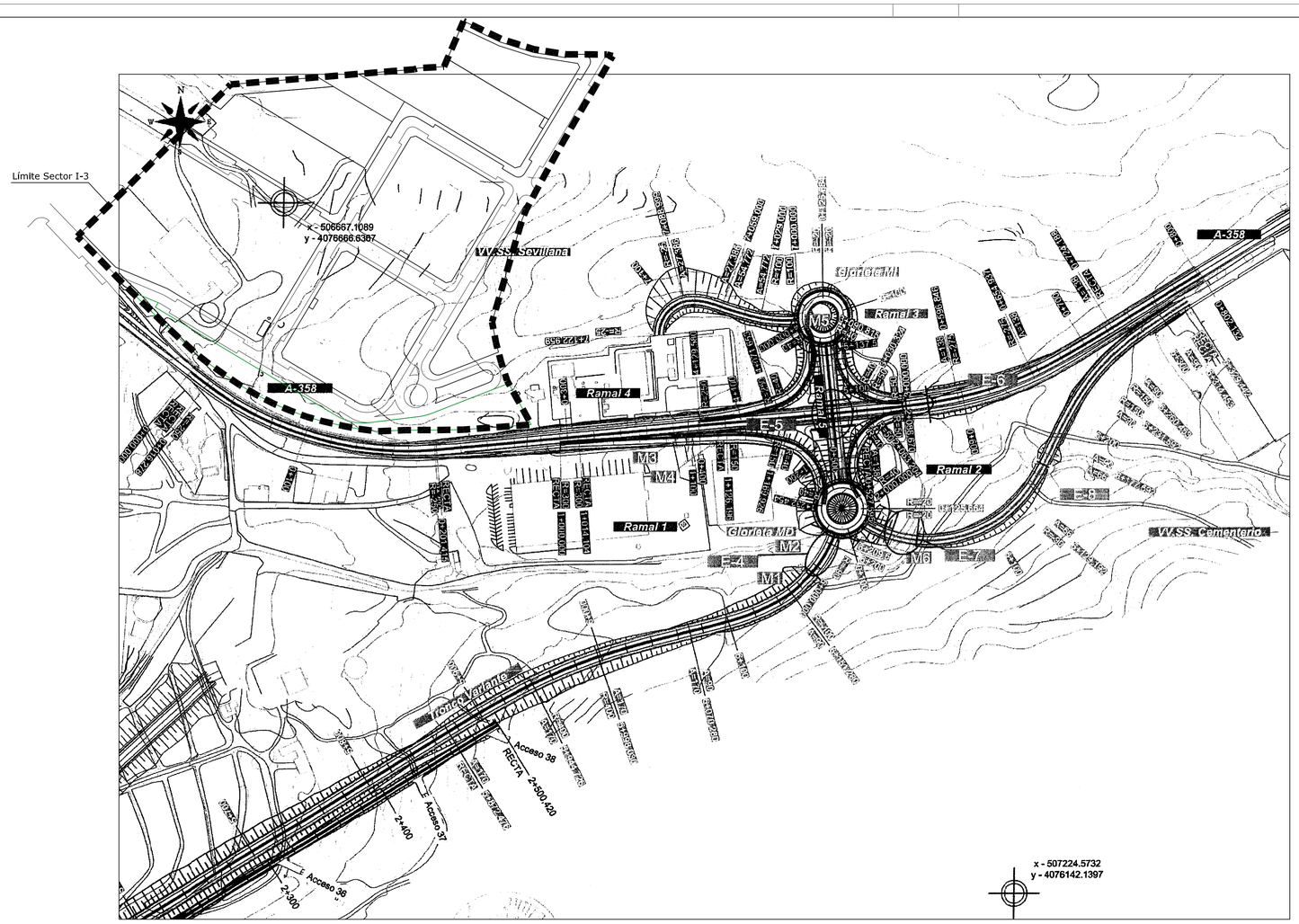
Plano Nº: 5

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	104/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: SECTOR I-3, BERJA (ALMERÍA)

Denominación: SITUACIÓN RESPECTO A VARIANTE DE BERJA

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

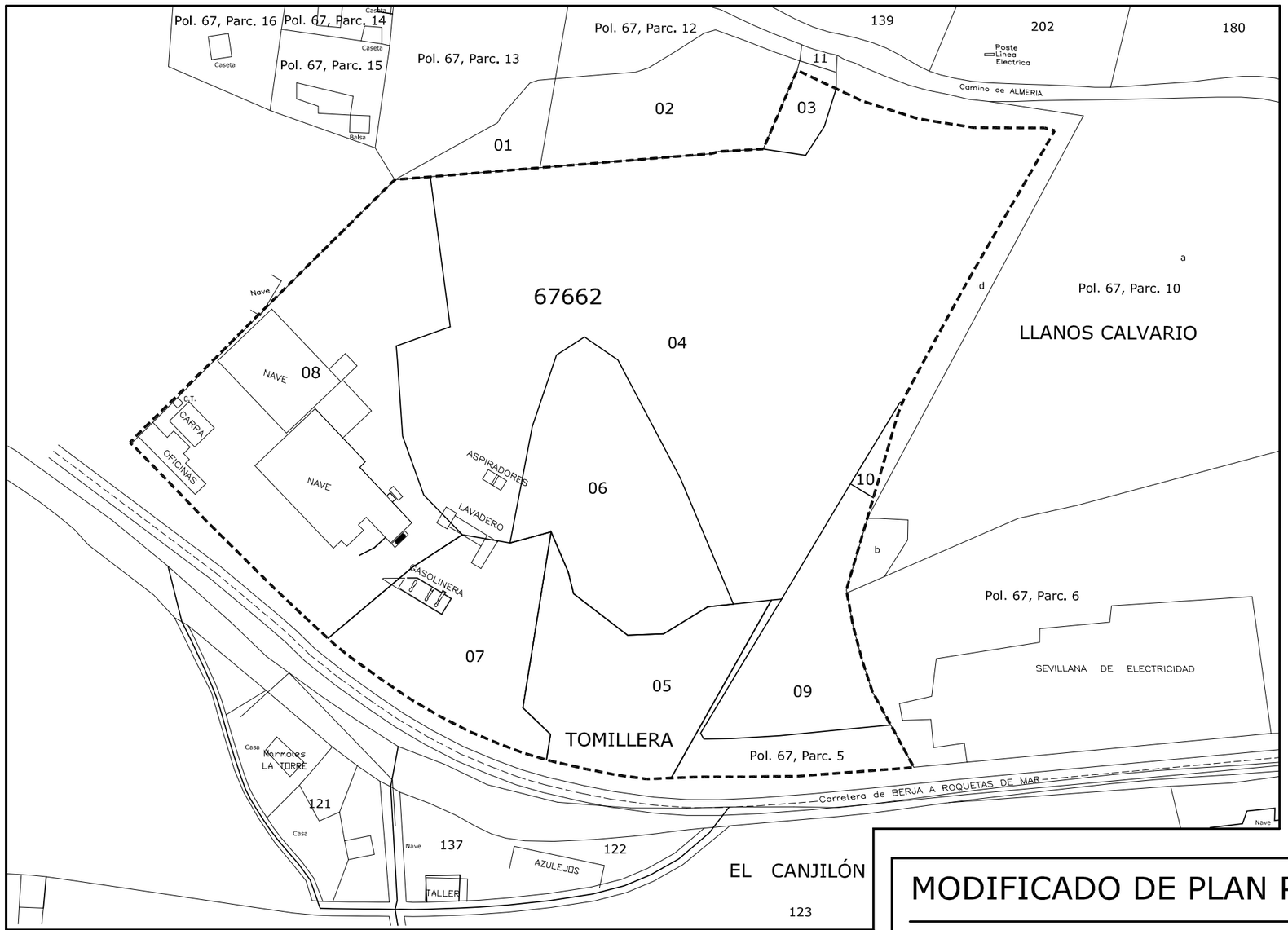
Plano Nº: 6

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	105/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



N.G.

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: CATASTRAL

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

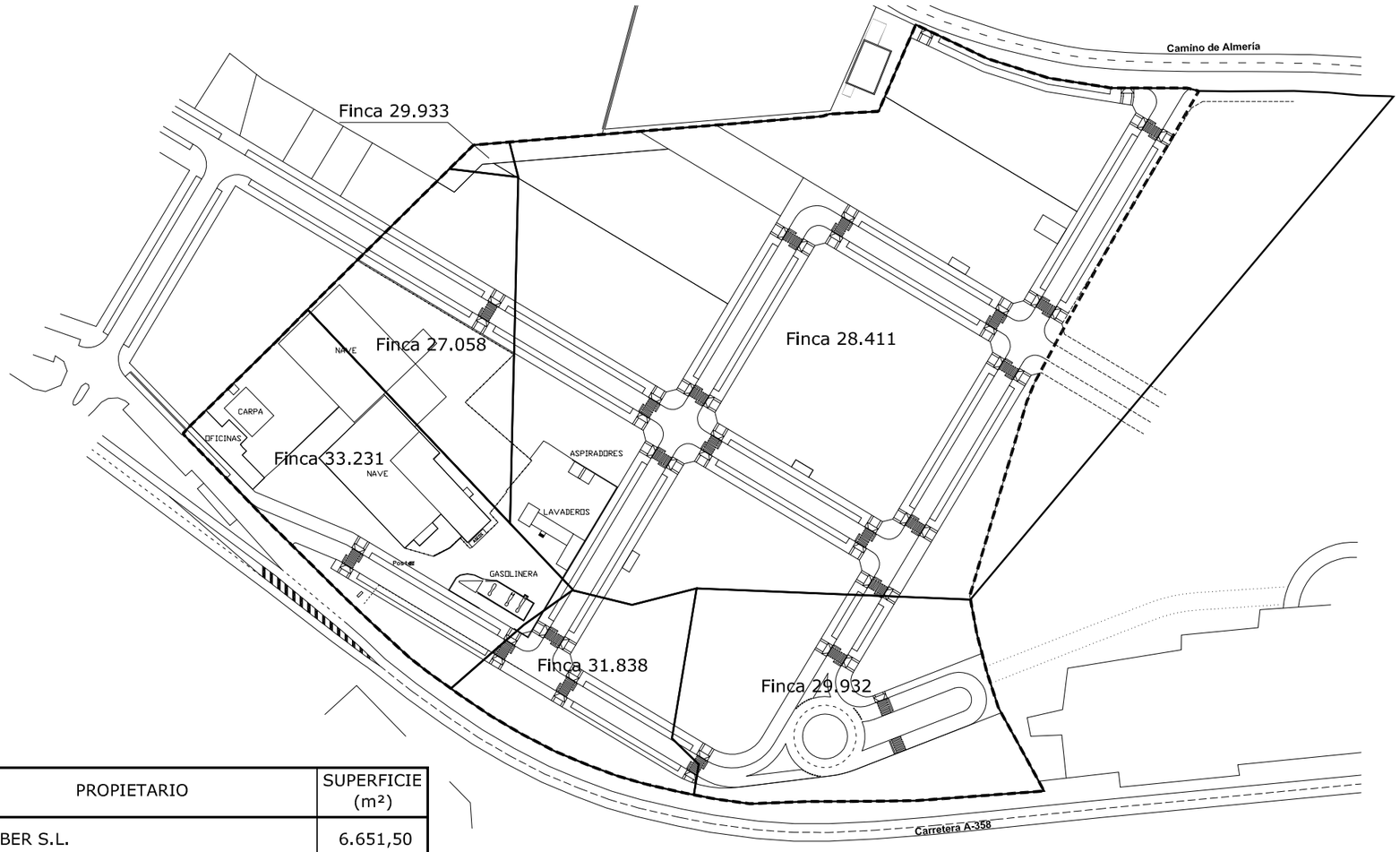
7

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	106/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m²)
27.058	VEFRUBER S.L.	6.651,50
28.411	CEIRU SXXI S.A.	41.278,35
29.932	CEIRU SXXI S.A.	10.987,63
31.838	CEIRU SXXI S.A.	5.430,00
33.231	FEPSA GLOBAL S.A.	11.453,00
29.933	VEFRUBER S.L.	251,88
TOTAL		76.052,36

Nota: La finca 28.411 tiene una superficie total de 50.866,77 m², estando 41.278,35 m² dentro del Sector I-3 y 9.588,42 m² en suelo no urbanizable.

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: LÍMITE DE PROPIEDADES APORTADAS

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

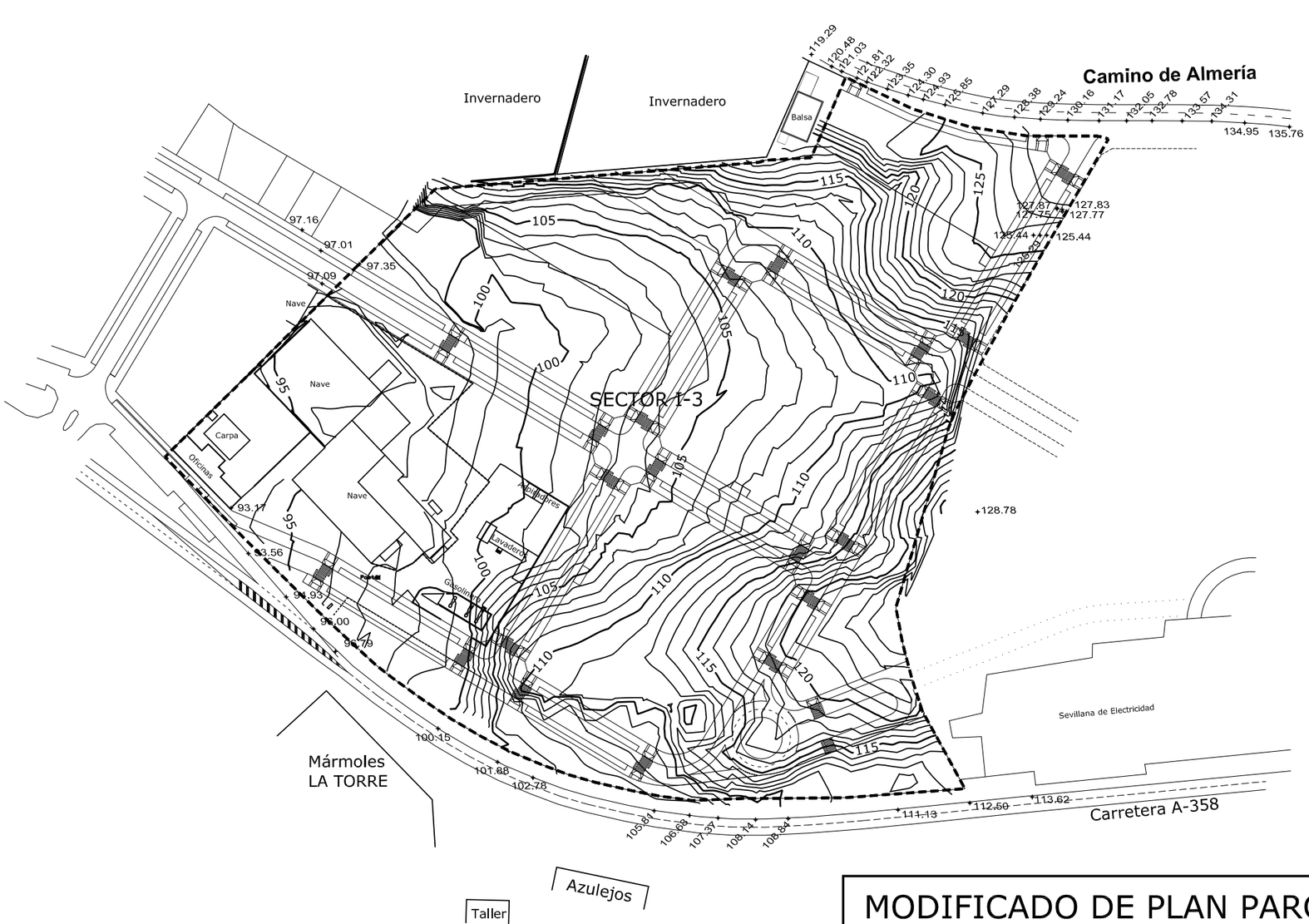
8

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	107/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: TOPOGRAFÍA

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

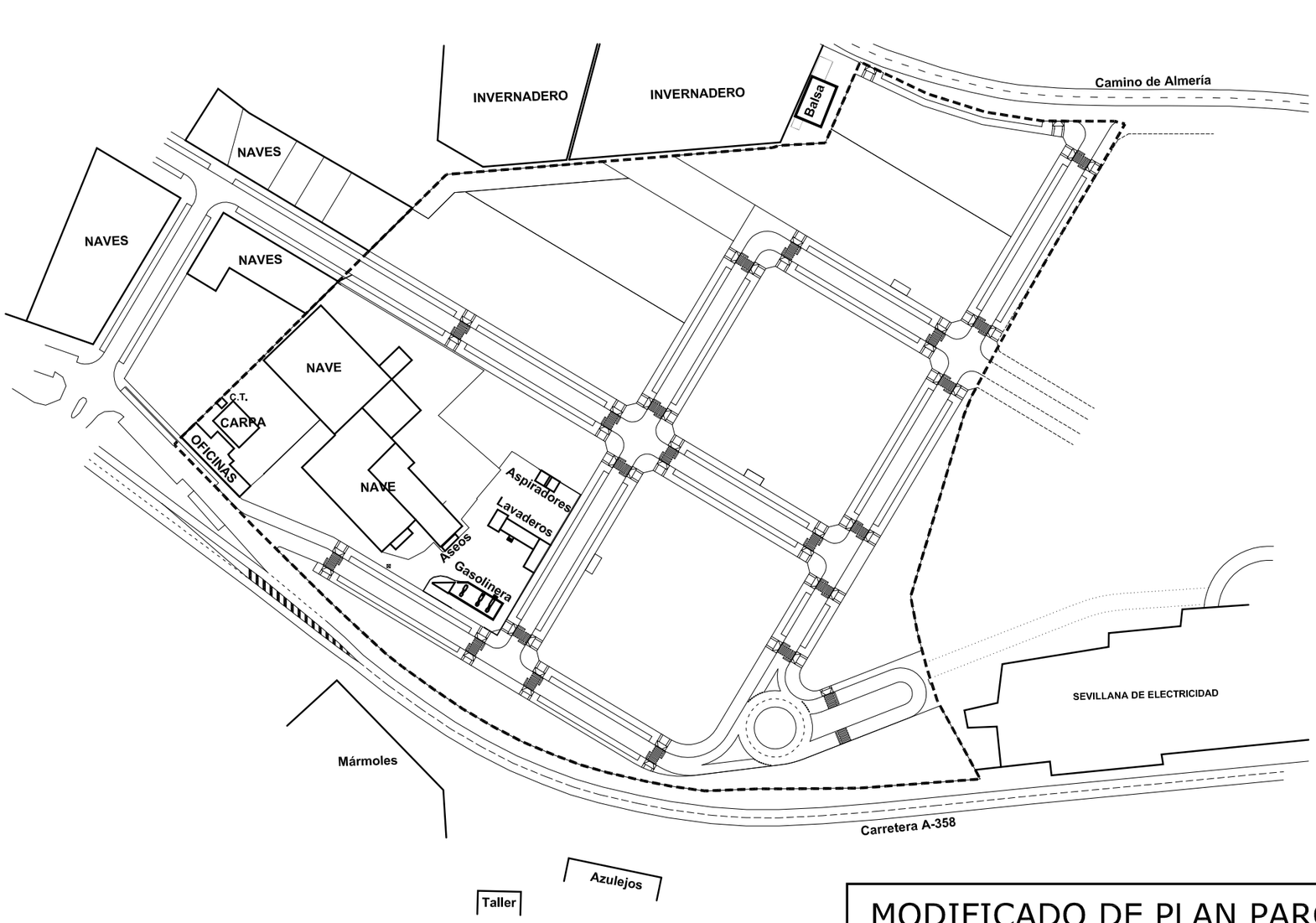
9

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	108/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: EDIFICACIONES EXISTENTES

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

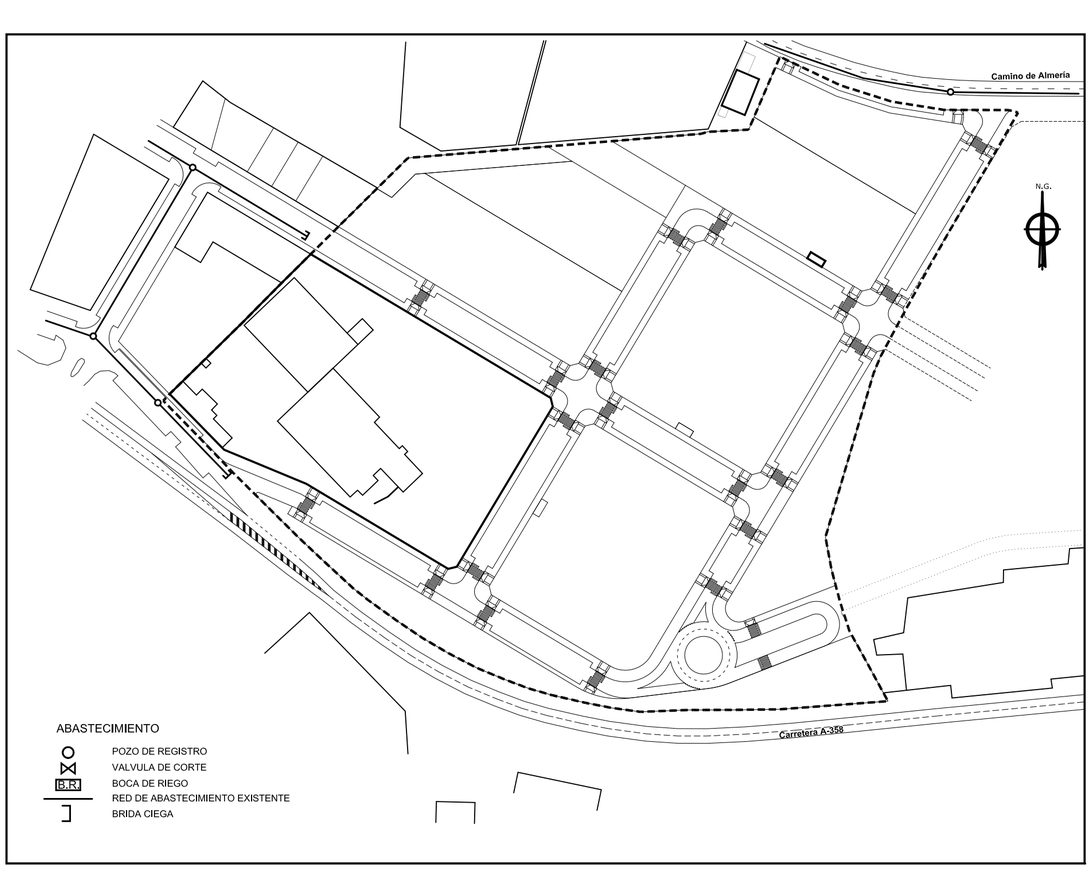
10

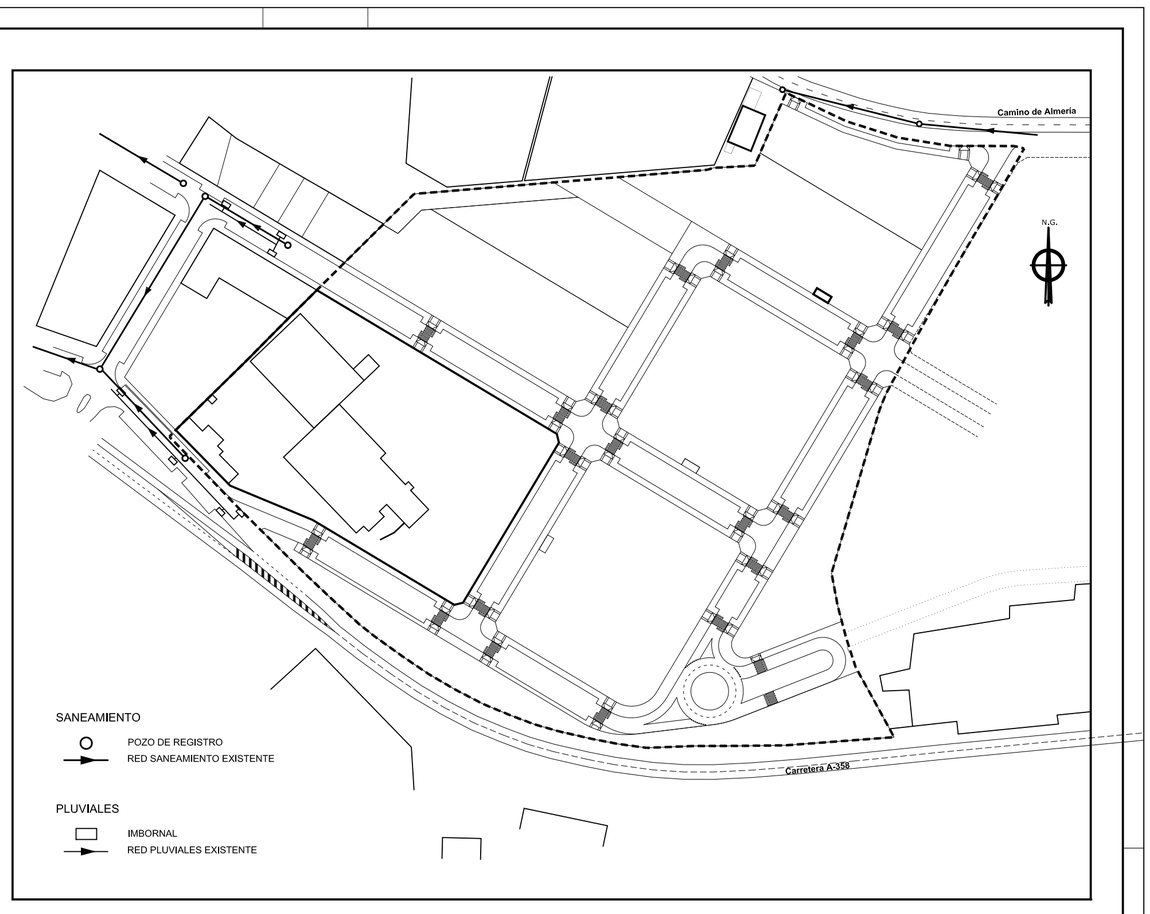
Sustituye Nº:

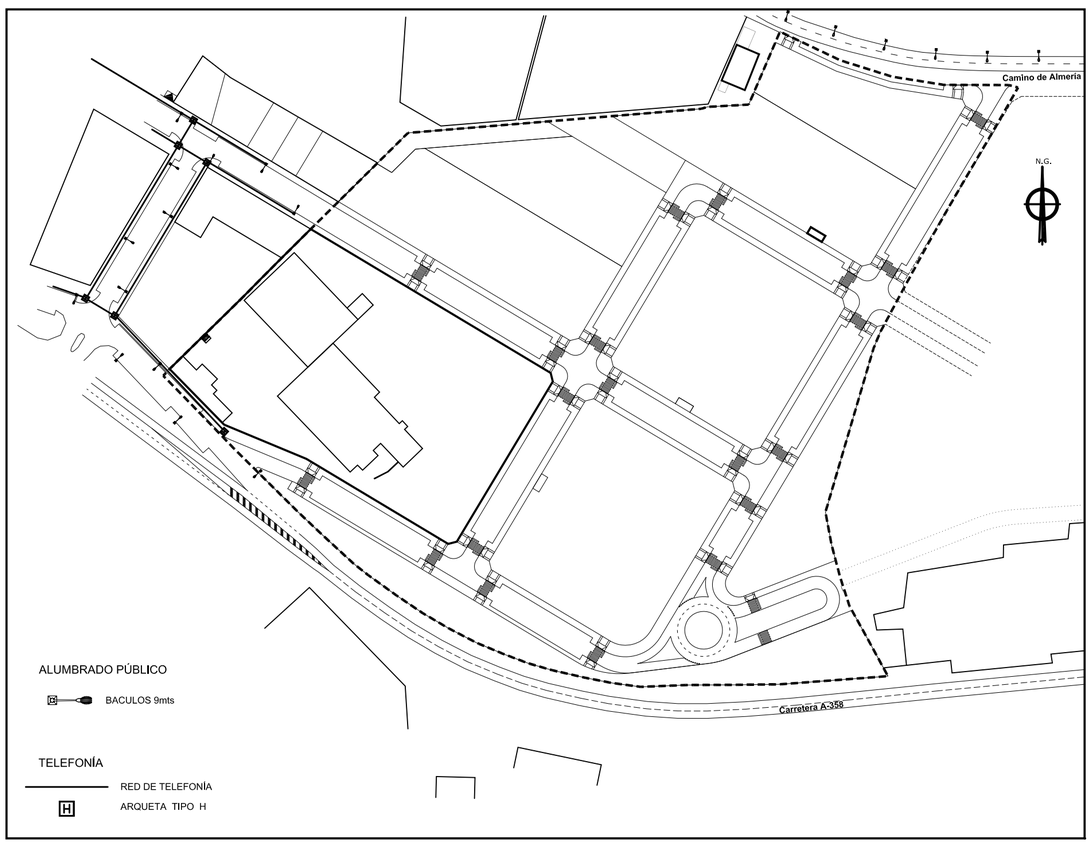
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

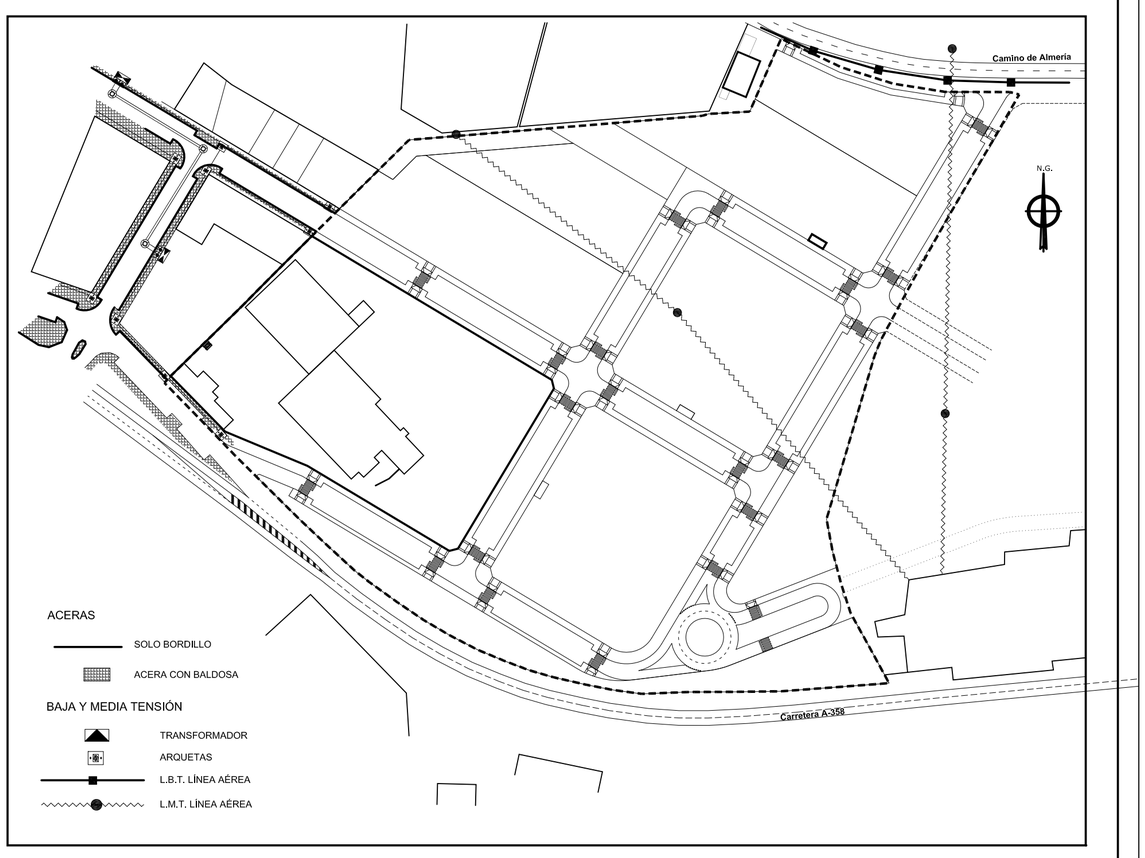
Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	109/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		









MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: INFRAESTRUCTURAS URBANAS EXISTENTES

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

11

Sustituye Nº:

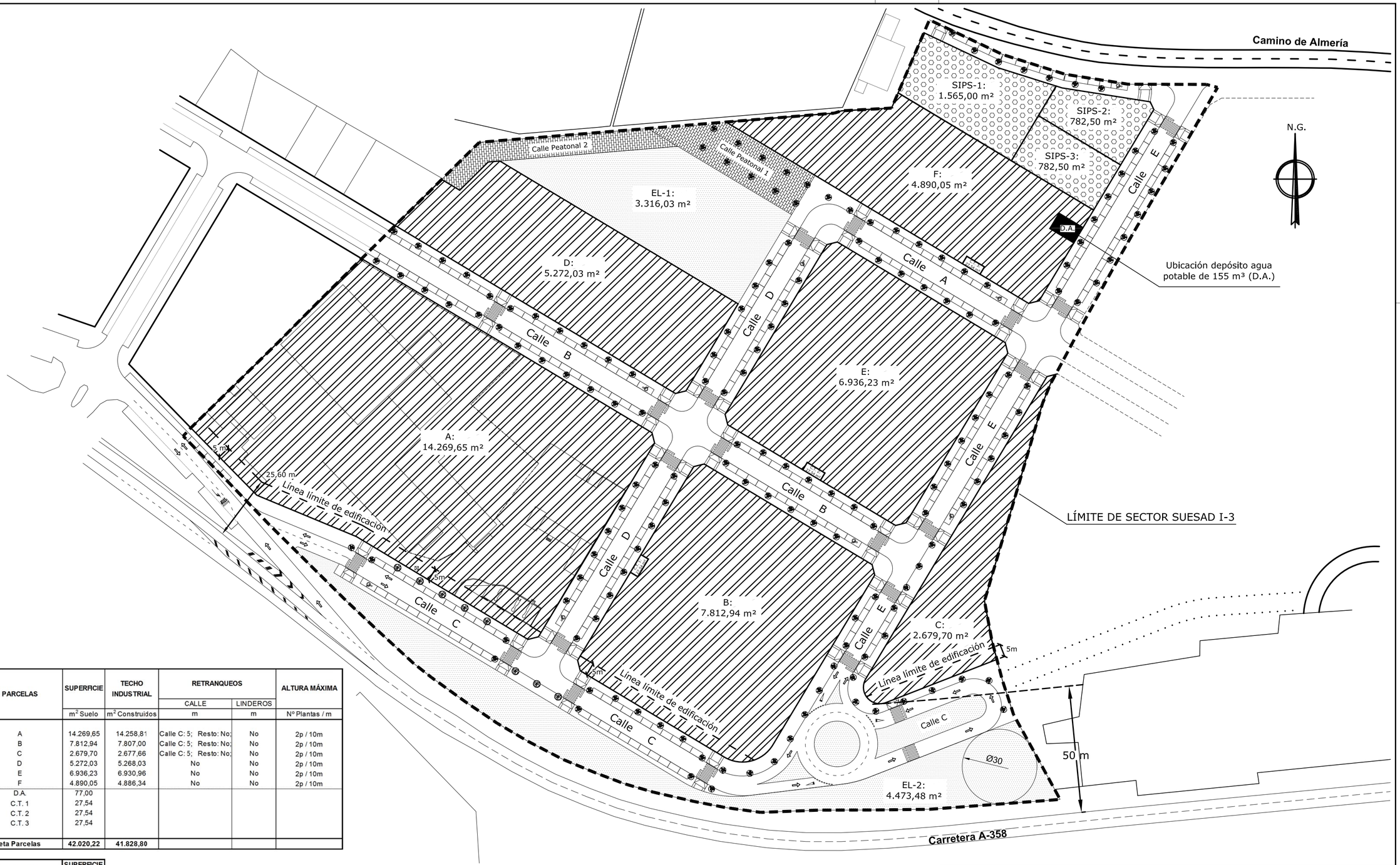
Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 23:02:35 +01'00'

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	110/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



PARCELAS	SUPERFICIE	TECHO INDUSTRIAL	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA
			CALLE	LINDEROS	
	m² Suelo	m² Construidos	m	m	Nº Plantas / m
A	14.269,65	14.258,81	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
B	7.812,94	7.807,00	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
C	2.679,70	2.677,66	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
D	5.272,03	5.268,03	No	No	2p / 10m
E	6.936,23	6.930,96	No	No	2p / 10m
F	4.890,05	4.886,34	No	No	2p / 10m
D.A.	77,00				
C.T. 1	27,54				
C.T. 2	27,54				
C.T. 3	27,54				
Sup. Neta Parcelas	**42.020,22**	**41.828,80**			

DOTACIONES	SUPERFICIE
	m² Suelo
Esp. Libres	**7.789,51**
EL-1	3.316,03
EL-2	4.473,48
S.I.P.S.	**3.130,00**
SIPS-1 (Parque deportivo)	1.565,00
SIPS-2 (Equip. Comercial)	782,50
SIPS-3 (Equip. Social)	782,50
Total Dotaciones	**10.919,51**

VIALES (m2)	**23.112,63**
TOTAL UNIDAD (m2)	**76.052,36**

Aparcamientos públicos:	287 uds
Aprovechamiento tipo:	0,55 m2 IND/m2

– – – – – – Línea límite de edificación

Nota: La parcela C, de nueva creación, se ha dispuesto a una distancia de 50 metros respecto de la línea blanca de la carretera A-358.
Las parcelas A y B, ya existentes, se han mantenido a la misma distancia respecto de la carretera que en las Normas Subsidiarias vigentes.

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/1.000

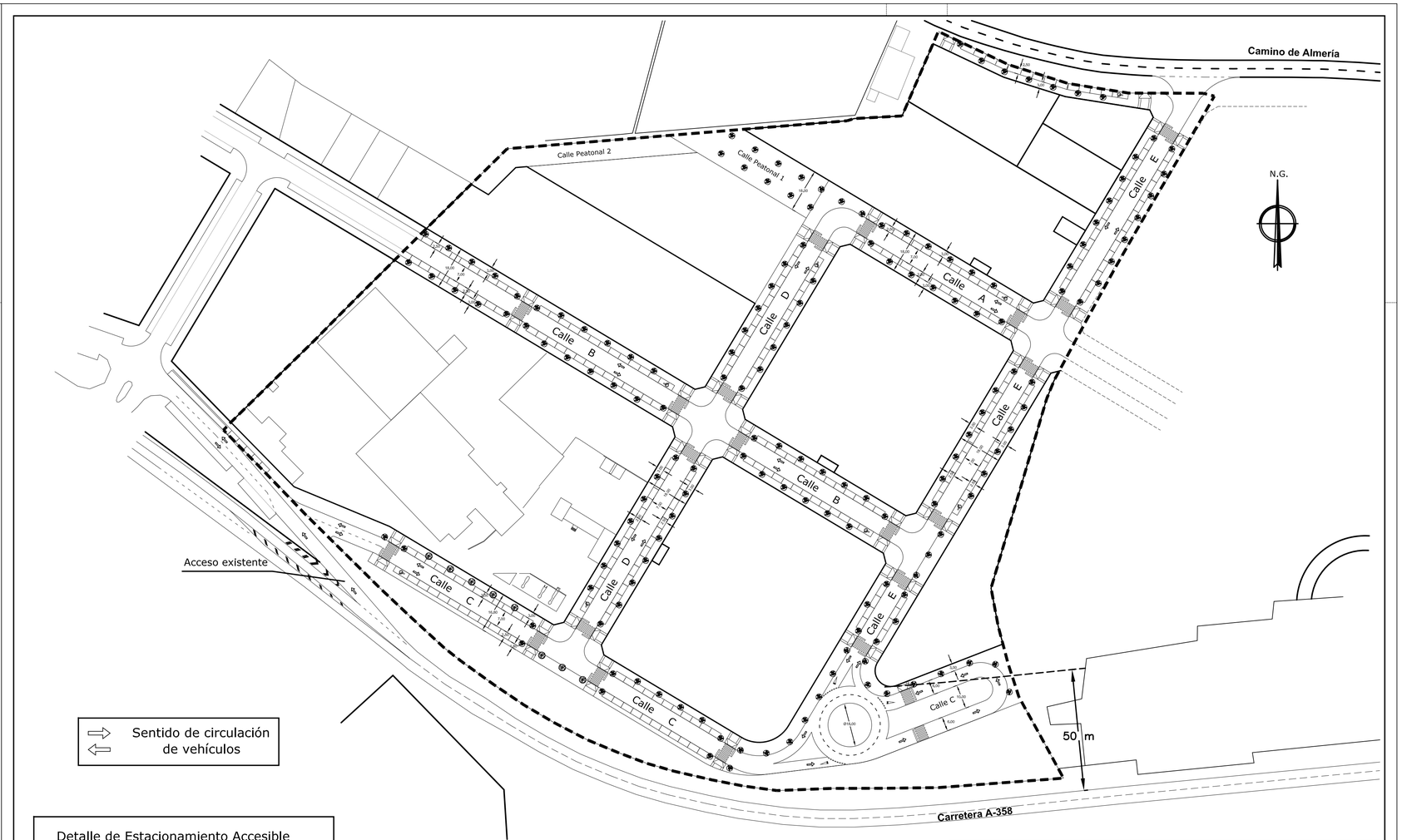
Plano Nº: **12**

Sustituye Nº:

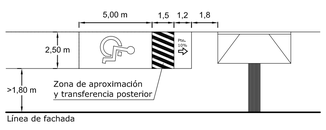
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	111/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



Detalle de Estacionamiento Accesible



Escala: 1/200

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: VIALES

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/1.000

Plano Nº:

13

Sustituye Nº:

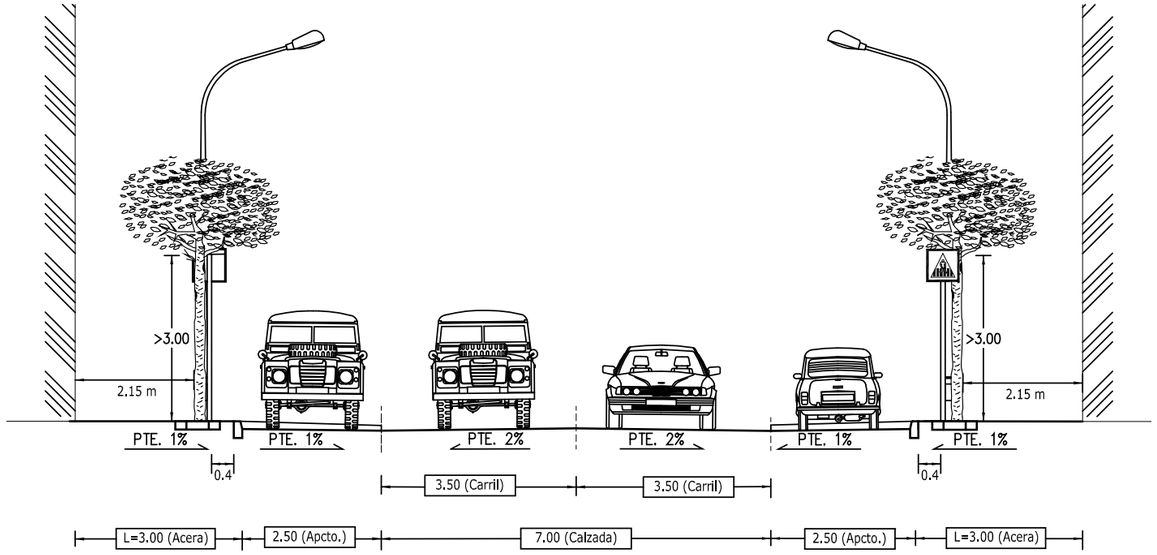
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	112/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

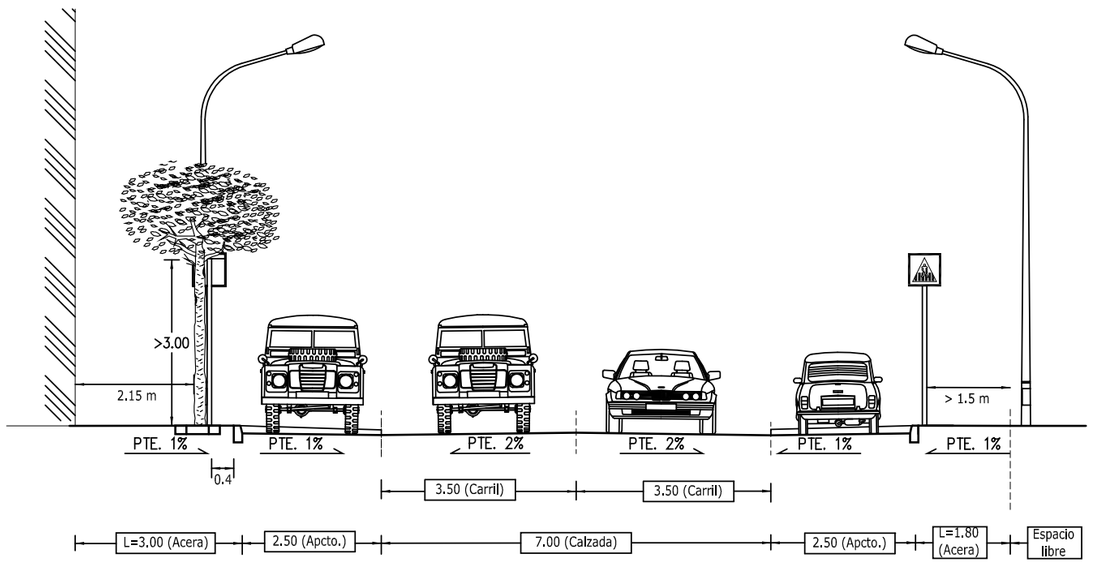
SECCIÓN TIPO VIALES (18 m.)

Báculos de 9 m. de altura a tresbolillo, doble sentido de circulación y aparcamiento en ambos lados. Se dispondrá solería antideslizante, con diferente textura y color al resto de la solería de la acera, en los pasos de peatones.

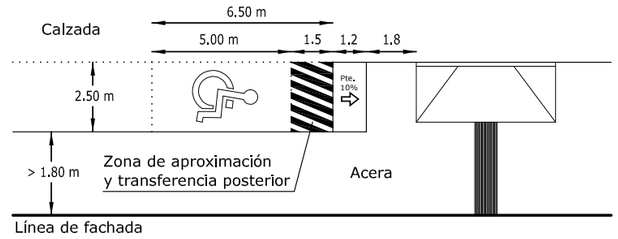


SECCIÓN TIPO CALLE C

Báculos de 9 m. de altura a tresbolillo, doble sentido de circulación y aparcamiento en ambos lados. Se dispondrá solería antideslizante, con diferente textura y color al resto de la solería de la acera, en los pasos de peatones.



Detalle de Estacionamiento Accesible



Escala: 1/200

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: SECCIONES TIPO DE VIALES

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/100

Plano Nº:

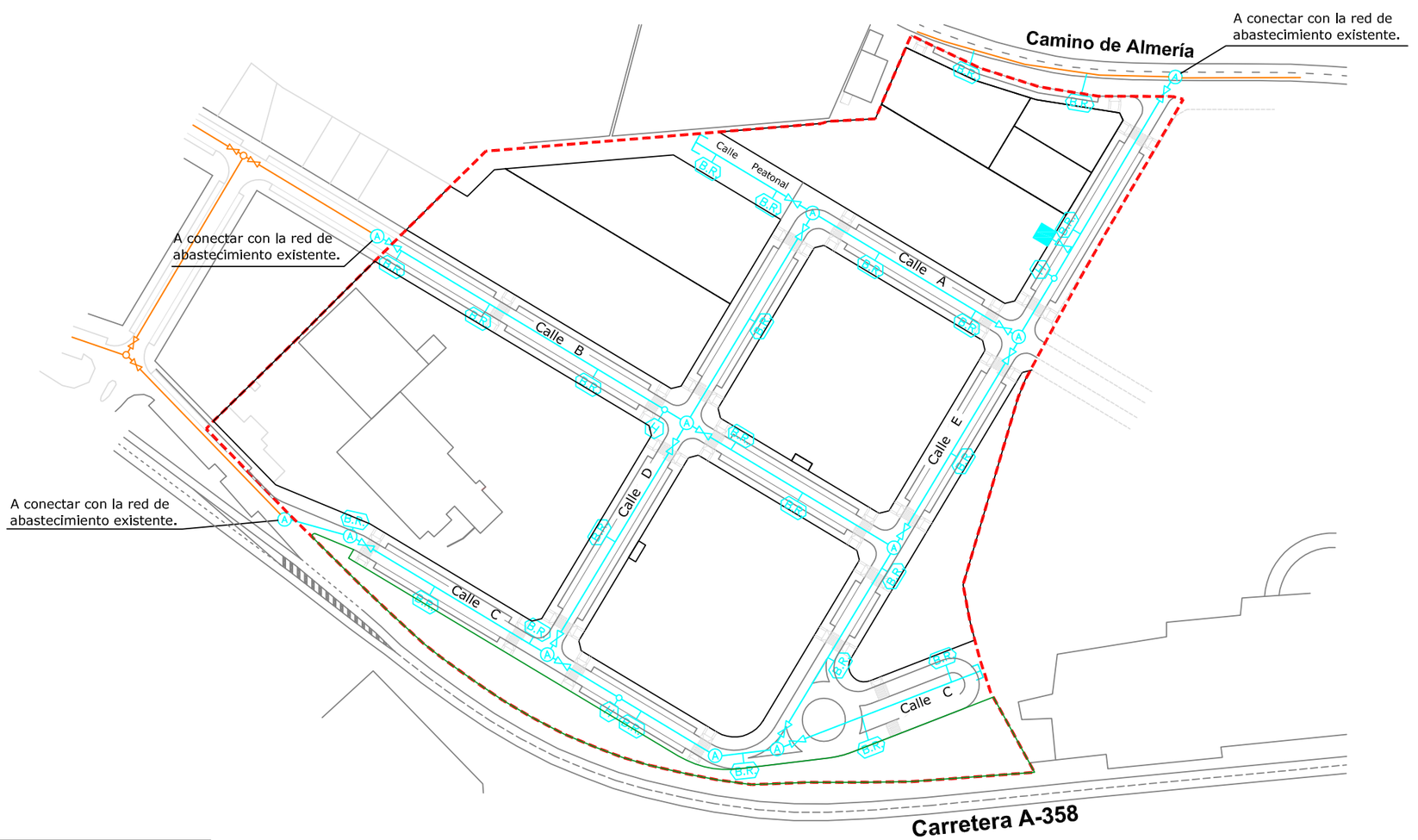
14

Sustituye Nº:

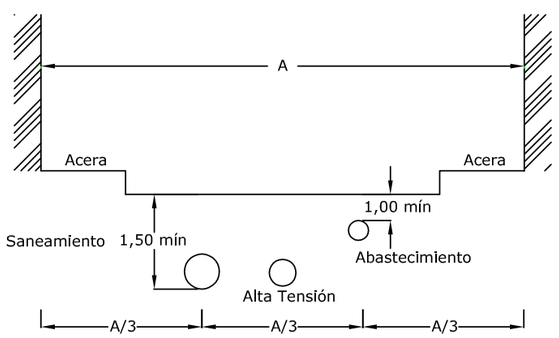
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	113/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



SECCIÓN TIPO DE CALLE



LEYENDA DE ABASTECIMIENTO, RIEGO Y P.C.I.

- Red de abastecimiento existente
- Pozo de registro abastecimiento existente
- Válvula de corte cuello liso existente
- Depósito de abastecimiento de agua potable
- Red de abastecimiento con tubería de fundición
- Pozo de registro de abastecimiento
- Válvula de corte de cuello liso
- Brida ciega
- B.R. Boca de riego equipada, modelo municipal.
- H Hidrante en acera

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

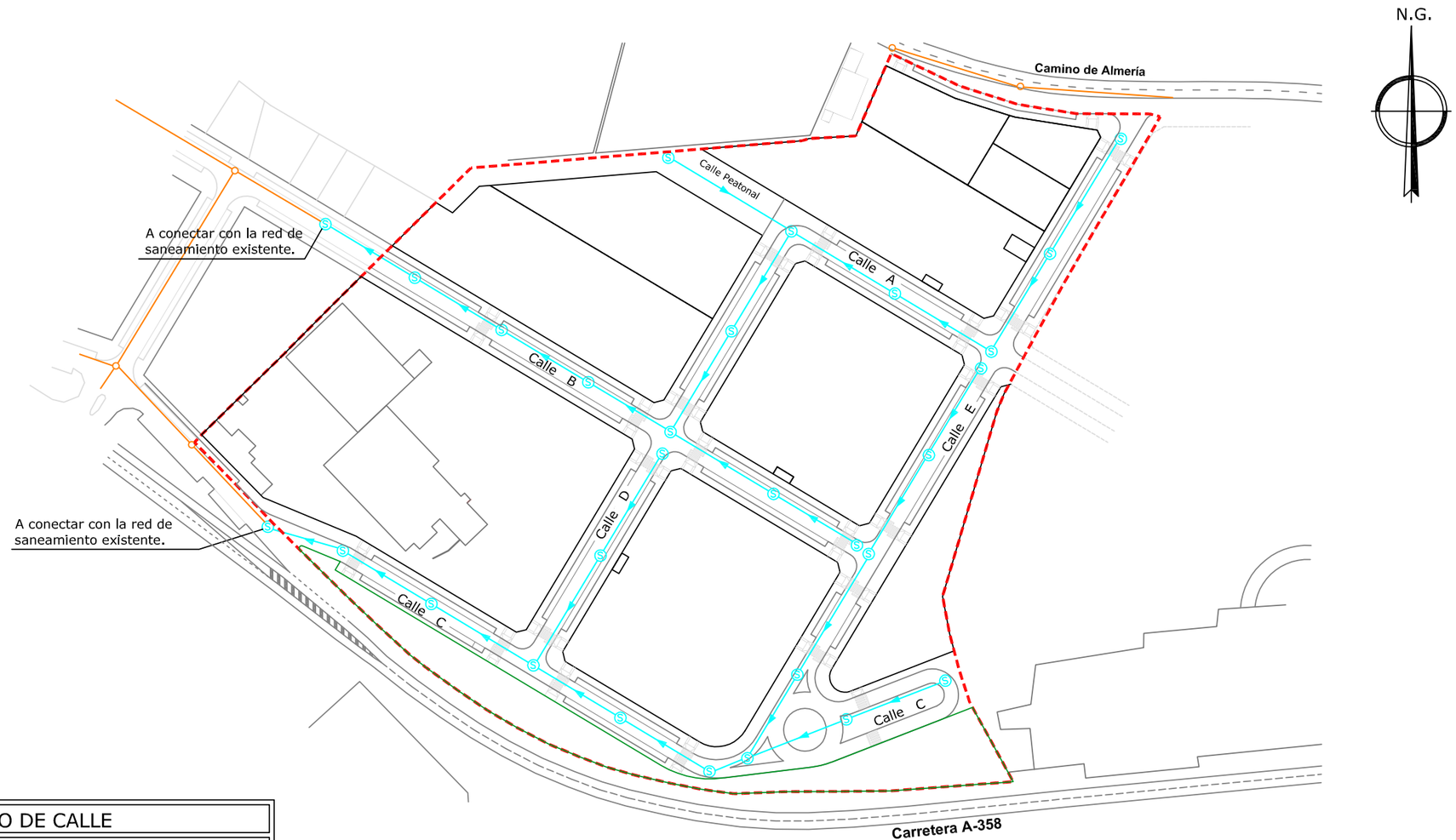
15

Sustituye Nº:

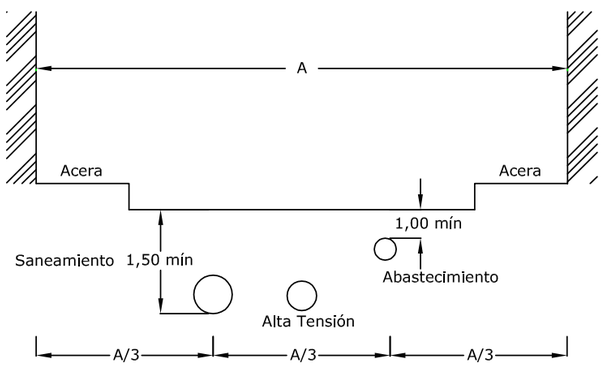
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	114/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



SECCIÓN TIPO DE CALLE



LEYENDA DE SANEAMIENTO

- Pozo de registro existente
- Red de saneamiento existente
- Pozo de registro a ejecutar
- Red de saneamiento con tubería de U.P.V.C.

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

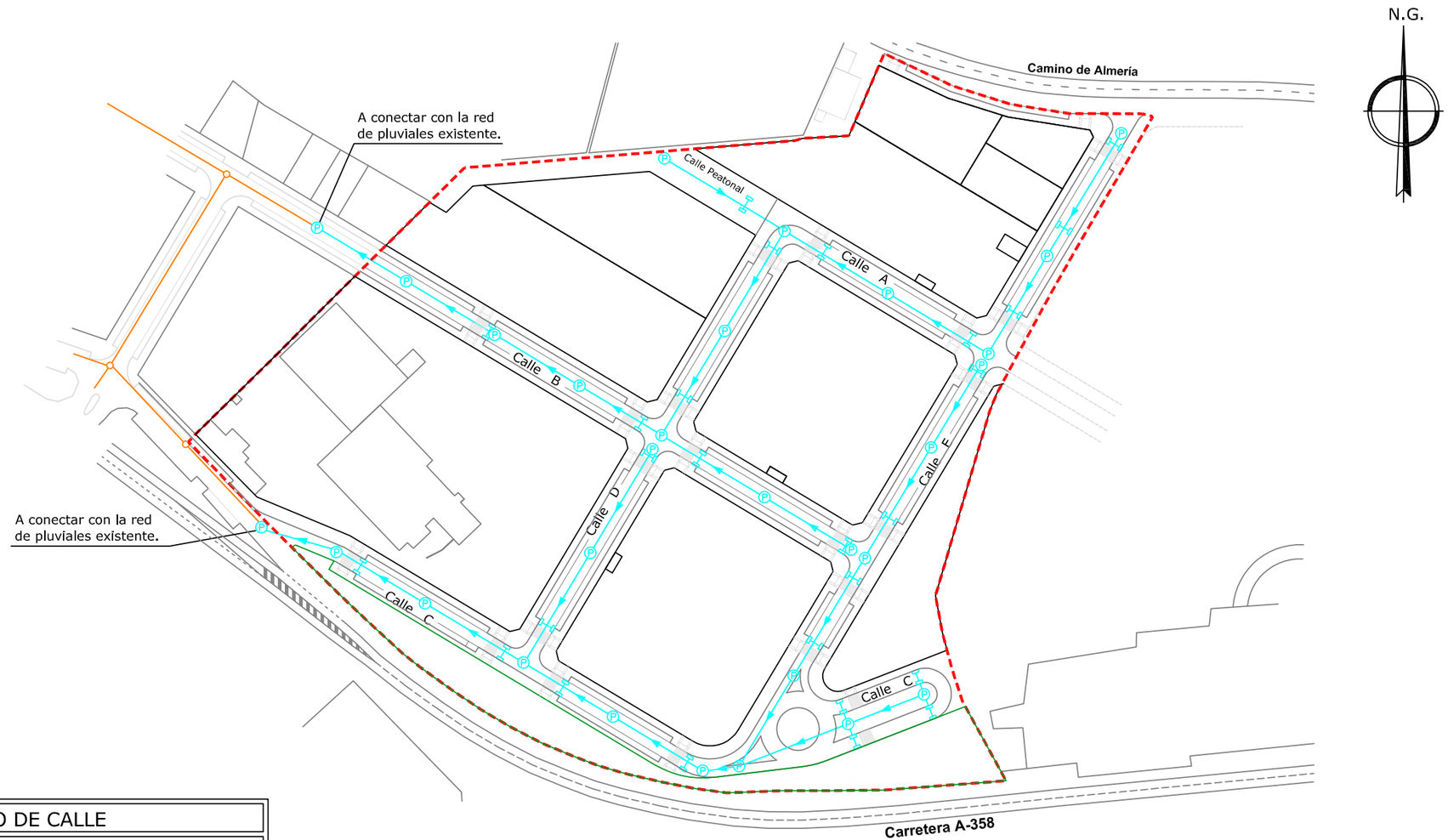
Plano Nº: 16

Sustituye Nº:

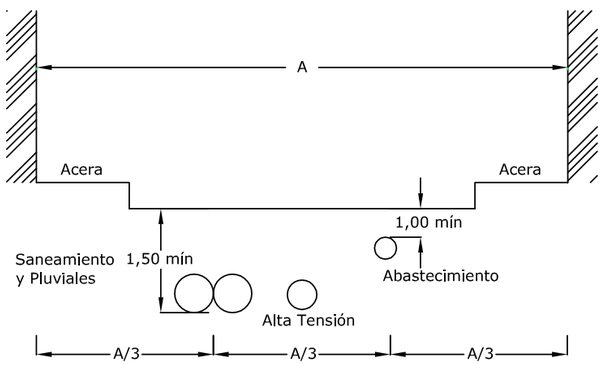
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	115/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



SECCIÓN TIPO DE CALLE



LEYENDA DE PLUVIALES

- Pozo de registro existente
- Red de pluviales existente
- Imbornal existente
- Pozo de registro a ejecutar
- Red de pluviales con tubería de U.P.V.C.
- Imbornal

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ESQUEMA DE LA RED DE PLUVIALES

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

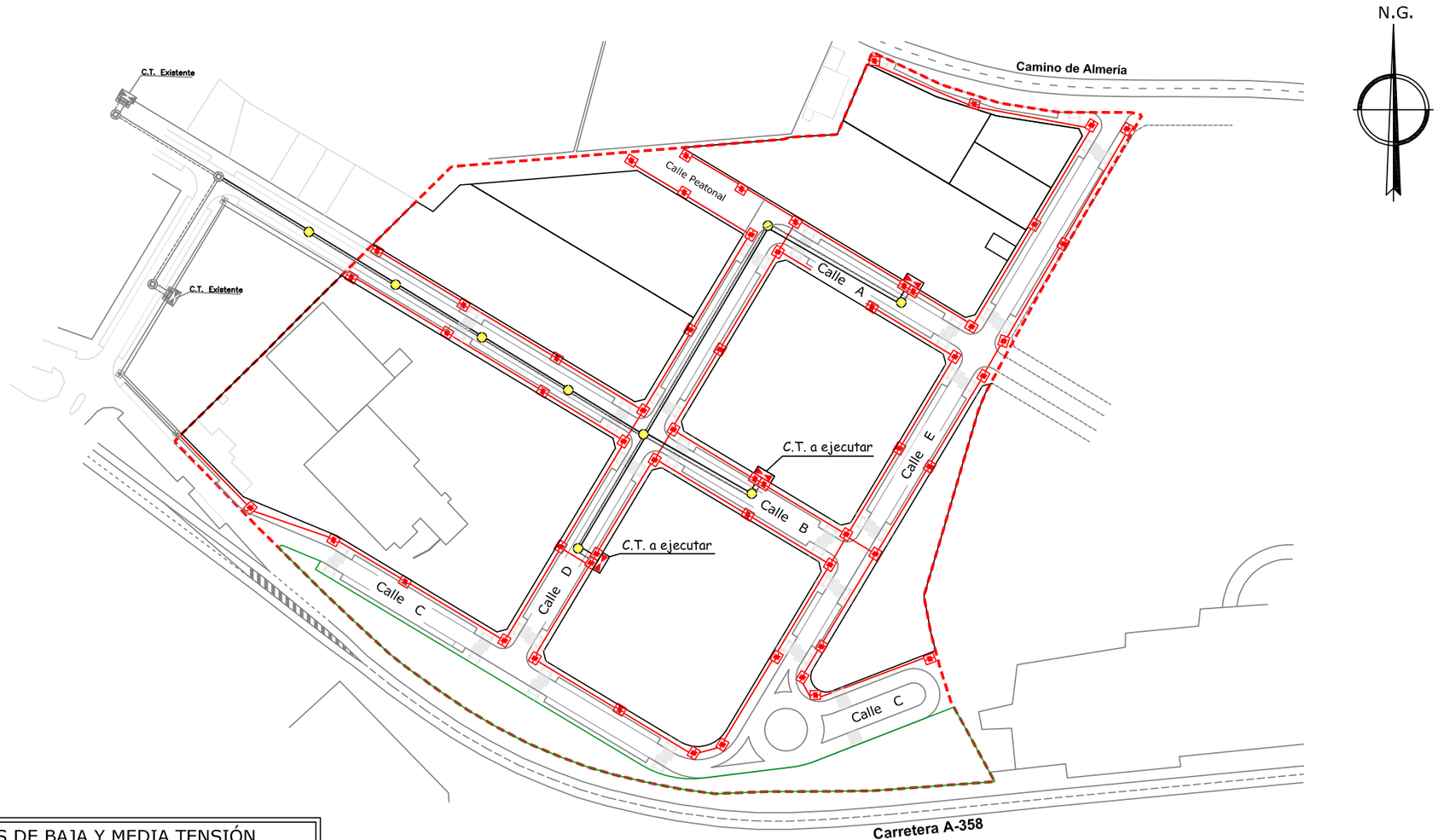
17

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	116/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



CANALIZACIONES DE REDES DE BAJA Y MEDIA TENSIÓN

Canalización existente.

Arqueta existente.

Canalización con tubos de PVC de 140 mm de diámetro interior y 50 atmósferas de presión.

Arqueta de 62x72 tipo C.I.A. Sevillana-Endesa (Se colocarán en todos los cruces, cambios de dirección, en las alineaciones cada 40 m., y cuando ha de existir una derivación o acometida, siempre bajo el acerado).

Centro de Transformación a ejecutar segun carta de condiciones de la CIA. Sevillana-Endesa.

NOTA:
- En cada tramo se disponen tantos tubos como redes lo recorren más un tubo de reserva.
- En los cruces de viales se incluye un tubo más y hormigonado.
- Todas las parcelas de cesión al Ayuntamiento estarán canalizadas con todos los servicios y conectadas con el resto.

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ESQUEMA DE LA RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

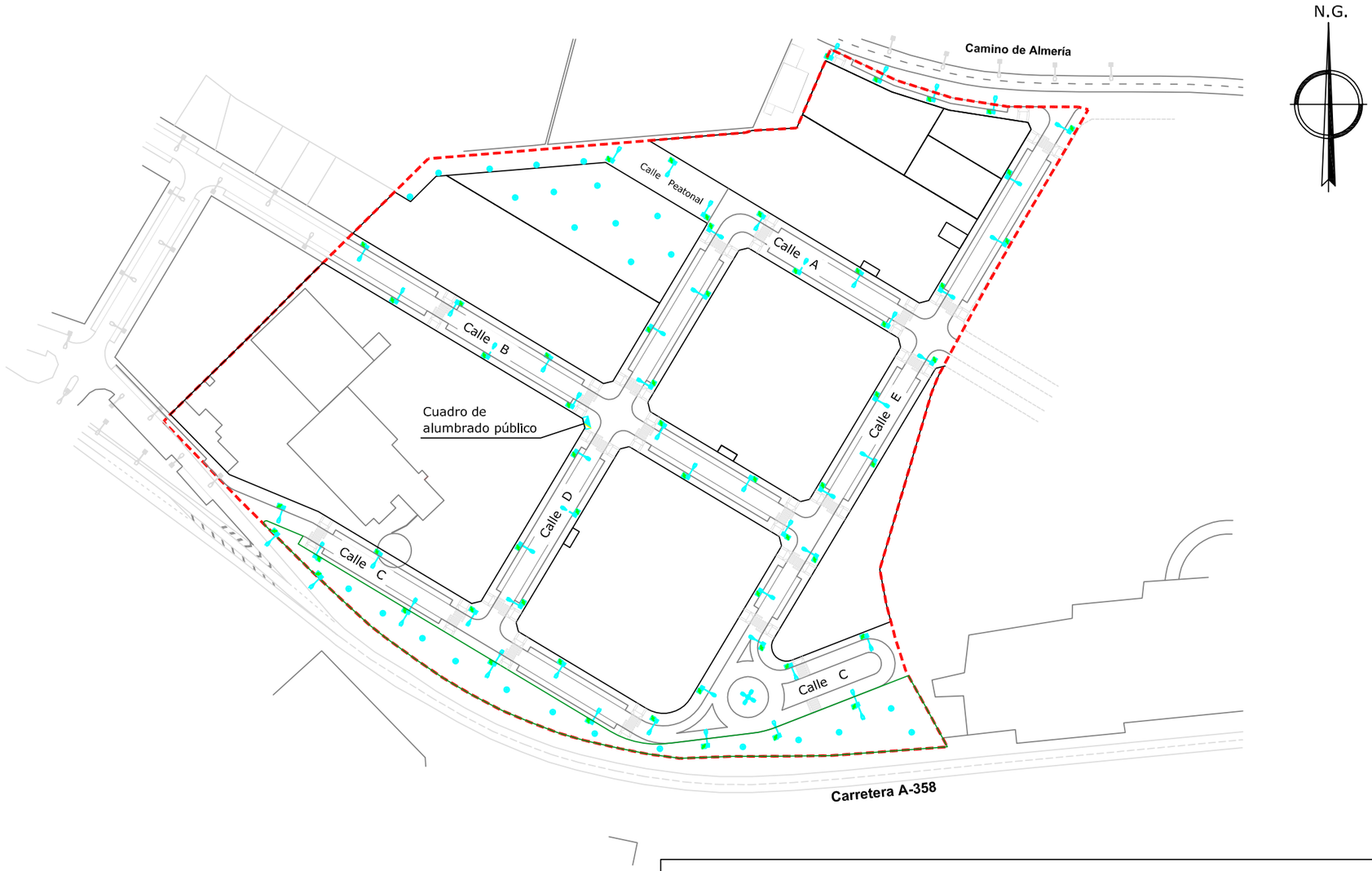
Plano Nº: 18

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	117/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



LEYENDA DE ALUMBRADO PÚBLICO	
	Báculo existente de 9m. con brazo de 1.50m.
	Báculo de 9m. con brazo de 1.50m.
	Báculo doble de 9m. con brazos de 1.50m.
	Columna de 4 m con luminaria para jadín.
	Arqueta de registro de alumbrado público de 40x40x60 cm.
	Cuadro general de maniobra y control del alumbrado público.

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

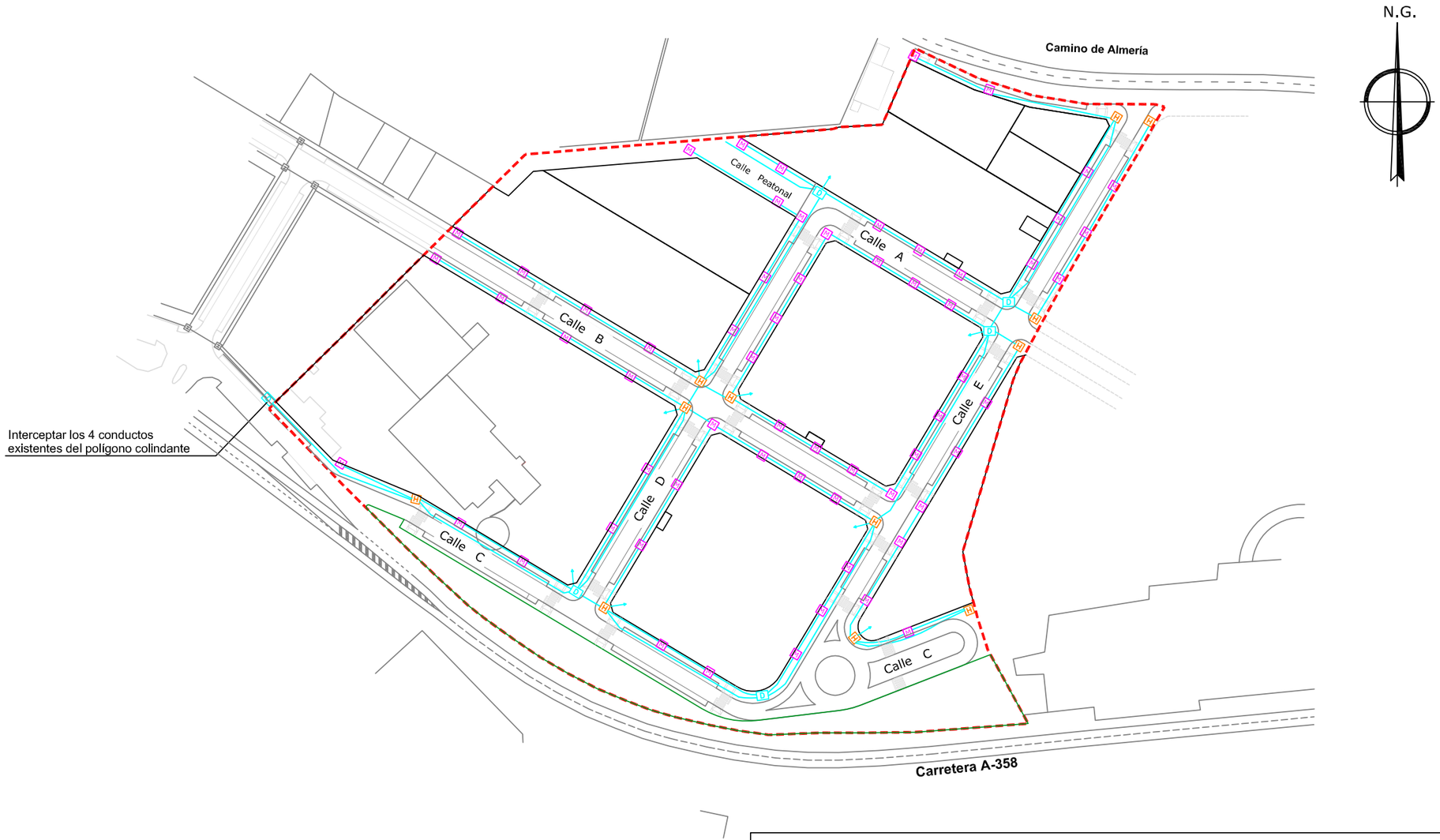
19

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	118/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



LEYENDA DE TELEFONÍA

H	Arqueta Tipo "H", existente.
	Conduccion de PVC Ø63 mm. existente.
	Conduccion enterrada de PVC Ø110 mm a ejecutar.
D	Arqueta Tipo "D", a ejecutar.
H	Arqueta Tipo "H", a ejecutar.
M	Arqueta Tipo "M", a ejecutar.
	Pedestal para armario de distribución de acometidas con 6 tubos de PVC de 63 mm a ejecutar.

D — 4 c PVC Ø 110
H — 2 c PVC Ø 110
M — 2 c PVC Ø 110
M

H — 4 c PVC Ø 110
H

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ESQUEMA DE RED DE TELEFONÍA

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

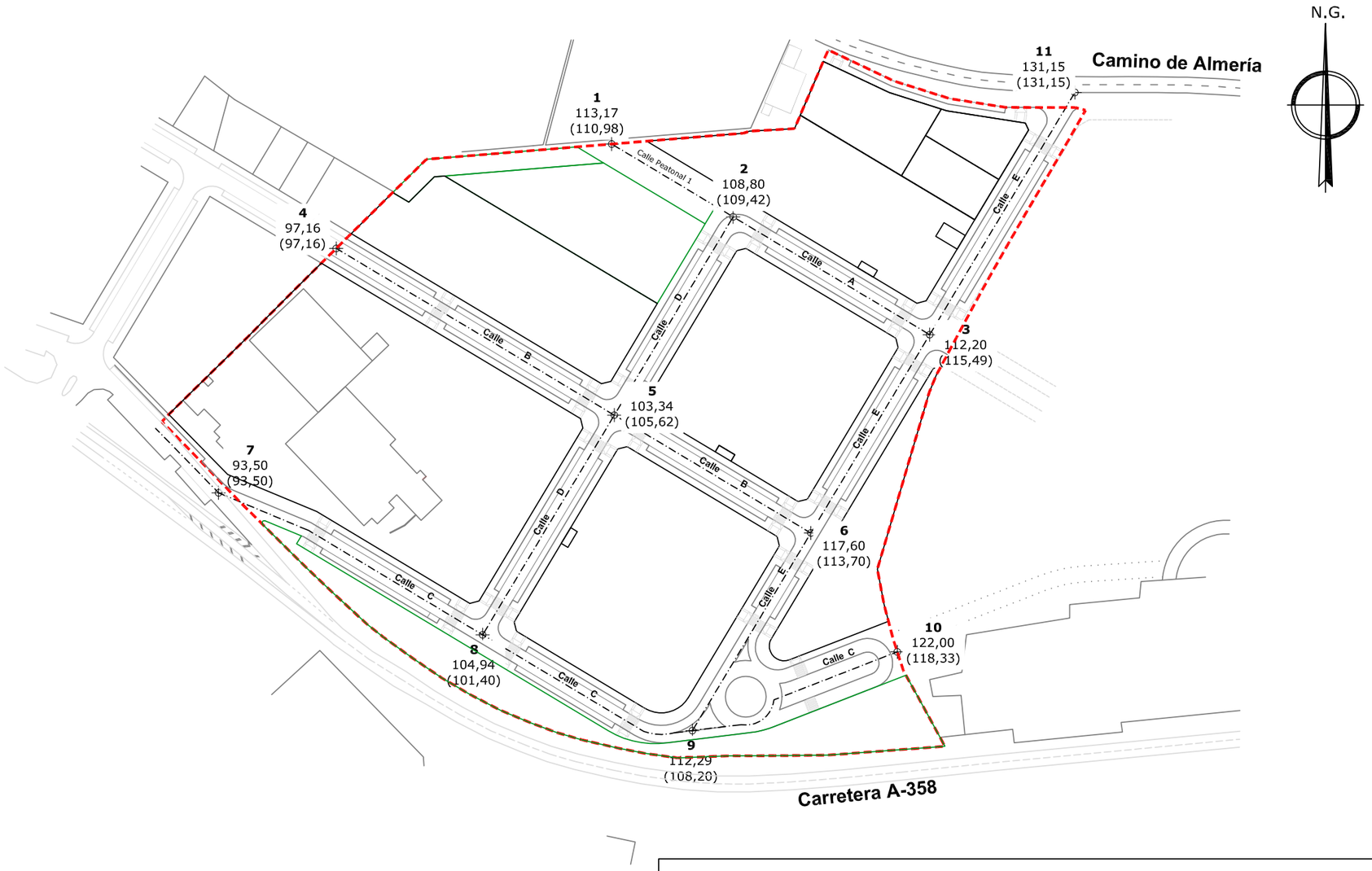
20

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	119/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



LEYENDA DE PUNTOS

1	Número de orden del punto
79,330	Cota del terreno
(79,330)	Cota de rasante (asfalto terminado)

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: PLANTA DE RASANTES

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº: 21

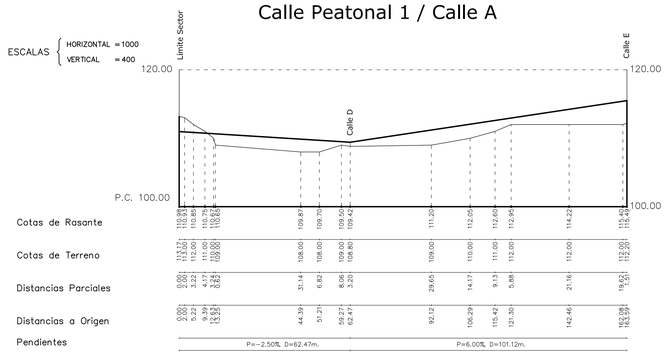
Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	120/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Calle Peatonal 1 / Calle A



| | | |

REFUNDIDO DE

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUESAD I-3

Promotor: FEPSA GLOBAL S.A.

Situación: SECTOR SUESAD I-3, BERJA (Almería)

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos: Gustavo Valdivia Fernández

Fecha: Noviembre de 2.020

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	1/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

ÍNDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA 4

1. INTRODUCCIÓN 5

2. OBJETO DE LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO 7

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA 7

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 12

5. EXAMEN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL 15

6. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA 16

7. ANEXO I: COMPROMISOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 54 DE LA L.O.U.A., Y Y 64 DEL R.P.U. 46 26

8. ANEXO II: FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS 29

9. ANEXO III: FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO SOBRE ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA 31

10. ANEXO IV: CERTIFICADOS DE LAS COMPAÑÍAS QUE PRESTAN LOS SERVICIOS DE LOS DIFERENTES SUMINISTROS 43

11. ANEXO V: CERTIFICADO DE HABILITACIÓN PROFESIONAL DEL TÉCNICO QUE SUSCRIBE ESTE DOCUMENTO 51

ORDENANZAS REGULADORAS 53

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA 54

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 55

3. CONDICIONES GENERALES 56

4. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS A REALIZAR EN LAS VÍAS PÚBLICAS 56

5. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE INDUSTRIAL. 57

6. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS PARCELAS EDIFICABLES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO 59

7. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES. 59

8. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS). 60

9. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN 61

10. DEPÓSITO DE AGUA POTABLE 61

11. VIALES Y APARCAMIENTOS 62

12. ACCESOS Y AFECCIONES ACÚSTICAS 62

13. DETERMINACIONES AMBIENTALES Y DETERMINACIONES FINALES 63

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	2/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN 72

1. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN 73

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO 74

1. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE LA URBANIZACIÓN 75
2. EVALUACIÓN DE LOS GASTOS DE GESTIÓN 81
3. EVALUACIÓN DE OTROS GASTOS 81
4. PREVISIÓN DE INGRESOS 81
5. PREVISIÓN DE BENEFICIOS 82

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 83

1. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN 84
2. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 84
3. IMPACTO EN LAS HACIENDAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS 85
4. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS 86
5. CONCLUSIONES 86

RESUMEN EJECUTIVO 87

1. ANTECEDENTES 88
2. OBJETIVOS Y FINALIDAD DEL MODIFICADO DE PLAN PARCIAL 88
3. DETERMINACIONES DEL PLAN 89
4. DESCRIPCIÓN GENERAL 90
5. SUSPENSIÓN DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIAS URBANÍSTICAS 90
6. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS 91
7. PLANOS 93

PLANOS 98

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	3/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	4/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

Según el planeamiento general vigente, la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3 tiene una superficie de 78.229 m^2. Está clasificado como suelo urbanizable previéndose su desarrollo mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, y siendo su sistema de actuación el de Compensación.

Los objetivos del planeamiento son completar la ordenación de la ampliación de suelo en el borde sureste del Área Urbana de Berja, en el núcleo de Alcaudique, en el paraje La Tomillera, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, con dotaciones de espacios libres, equipamientos y amplio viario perimetral; y la consolidación de usos industriales y comerciales.

El 5 de marzo de 2.018, el Pleno del Ayuntamiento de Berja adoptó el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector SUESAD I-3 del Plan General de Berja. Posteriormente se procedió a la redacción del Proyecto de Reparcelación y a la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes. Durante dicho trámite se detectó que se habían incluido dentro de los límites del sector, en la zona sur del mismo, terrenos pertenecientes al Dominio Público Viario. Para excluir dichos terrenos de dominio público viario se redacta el presente modificado de plan parcial.

La superficie de los terrenos de dominio público viario es de 2.176,64 m^2 con lo que, al excluirlos, el Sector SUESAD I-3 pasa a tener una superficie de 76.052,36 m^2. Al tener menor superficie, disminuye la edificabilidad del sector.

El 30 de septiembre de 2.020, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Berja adoptó el acuerdo de Aprobación Inicial de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector SUESAD I-3 del PGOU de Berja. Posteriormente se remite el documento aprobado inicialmente a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio para que emita el informe previsto en el artículo 31.2 C) de la LOUA y en relación con la afección de la carretera A-358.

El Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, solicita que se complemente el plano de la nueva delimitación del sector, incluyendo las coordenadas

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	5/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

UTM en el Huso 30, en el sistema de referencia ETRS89, de los vértices del perímetro que delimita el sector. Para ello se redacta un Anexo en el que se complementa dicho plano, sustituyéndose los siguientes planos:

- Plano Nº 2 del Resumen Ejecutivo, denominado "Nueva delimitación del sector".
- Plano Nº 3 del documento "Planos", también denominado "Nueva delimitación del sector".

Se redacta el presente Texto Refundido para incorporar en un único documento el Modificado del Plan Parcial y la modificación incorporada en el Anexo solicitado por el Servicio de Carreteras, para someterlo a su Aprobación Definitiva.

1.2. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

LEY 7/2002 DE ORDENACION URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (L.O.U.A.), aprobada por el Pleno del Parlamento de Andalucía, promulgada del día 17 de diciembre de 2.002 y publicada en el BOPA núm. 429 de 19 de Diciembre de 2.002, y sus modificaciones.

R.D. LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

R.D. 2.159/1978 de 23 de Junio por el que se aprueba el REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.

R.D. 3.288/1978 de 25 de Agosto por el que se aprueba el REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.

DECRETO 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

PGOU DE BERJA, por Adaptación Parcial a la LOUA de las NORMAS SUBSIDIARIAS de Berja, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Berja el día 8 de noviembre de 2.010 y publicada en el BOP de Almería el 23 de febrero de 2.011.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	6/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

2. OBJETO DE LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO

Los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3, cuya ordenación se desarrolla en el presente trabajo, están clasificados por el PGOU de Berja como suelo urbanizable sectorizado con uso característico industrial.

El objeto del presente modificado de Plan Parcial es el de excluir de la superficie del Sector SUESAD I-3 los terrenos situados al sur del mismo y que pertenecen al Dominio Público Viario. La superficie de los terrenos de dominio público viario es de 2.176,64 m^2 con lo que, al excluirlos, el Sector SUESAD I-3 pasa a tener una superficie de 76.052,36 m^2.

Con esta disminución de superficie, disminuye la edificabilidad del sector, pasando de tener 43.026,00 m^2 construidos a tener 41.828,80 m^2. Los Espacios Libres también se han reducido, sin embargo los SIPS se han mantenido con la misma superficie contemplada en el plan parcial aprobado anteriormente.

Dentro del sector hay una parcela de 49 m^2 de superficie que se va a destinar a la construcción de un depósito de agua potable de 155 m^3 de capacidad (Parcela D.A.). Puesto que este depósito debería llevar una caseta anexa donde se instalará la valvulería necesaria así como los elementos necesarios para el sistema de cloración del agua, sería conveniente que la parcela tuviese mayor superficie. Por tanto, el objeto de este modificado de Plan Parcial también va a ser el darle mayor superficie a la Parcela D.A., pasando de tener 49 m^2 a tener 77 m^2, de manera que se pueda construir holgadamente el depósito de agua potable y la caseta anexa.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El Sector SUESAD I-3 es una Unidad de Planeamiento establecida en el Plan General, con una superficie que se desarrolla de 76.052,36 m^2, se encuentra en el Barrio de Alcaudique del Municipio de Berja, siendo sus linderos los siguientes:

- Norte: Camino de Almería.
- Sur: Carretera Autonómica A-358.
- Este: Subestación Eléctrica, propiedad de Endesa, y suelo no urbanizable.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	7/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

- Oeste: Suelo urbano consolidado.

3.2. DATOS FÍSICOS Y TOPOGRAFÍA

Los terrenos del Sector I-3 presentan una forma irregular con una topografía montuosa predominantemente ascendente de Sur a Norte y de Oeste a Este.

3.3. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS

Los parámetros geotécnicos concretos de la Unidad de Planeamiento deberán ser determinados mediante los correspondientes ensayos específicos.

3.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La mayor parte de los terrenos incluidos dentro del Sector SUESAD I-3 están destinados actualmente a pastos, si bien existe una plantación de almendros de muy baja densidad y abandonados, el resto del sector lo constituyen las instalaciones de la empresa Fepsa Global S.A. existiendo, en este espacio, oficinas, nave de manipulación y almacenaje, explanada de acopio, carpa desmontable, una gasolinera, un área de lavado de vehículos y una zona de aspiradores. También existe otra nave de manipulación y almacenaje en los terrenos de Vefruber S.L.

Así mismo existen, en las fachadas Sur y Oeste del sector unas infraestructuras urbanas tales como alumbrado exterior, redes de telefonía, media y baja tensión aérea, etc.

Las edificaciones que quedan fuera de las alineaciones establecidas en la ordenación del presente Plan Parcial serán demolidas o consideradas en fuera de ordenación. De igual forma las infraestructuras existentes aéreas serán convenientemente desviadas y soterradas, según las especificaciones de las compañías suministradoras.

Al estar la Unidad de Planeamiento colindante a una zona urbana desarrollada, existen algunas infraestructuras urbanas a las que se acometerán y a las que se darán continuidad.

Todos los usos, infraestructuras y edificaciones mencionados se observan claramente en la documentación gráfica que se acompaña.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	8/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

A continuación se incluyen unas fotografías con las edificaciones existentes:

Gasolinera

Área de lavado

Zona de aspiradores

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	9/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Carpa desmontable

Nave en parcela de Vefruber S.L.

Nave en parcela de Fepsa Global S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	10/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Oficinas de Fepsa Global S.A.

3.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

PROPIETARIO	NIF/CIF	FINCA REG.	REF. CATASTRAL	SECTOR I-3
FEPSA GLOBAL S.A.	A-04.287.546	33.231	67662-08 Parcial	11.453,00 m^2
VEFRUBER S.L.	B-04.218.004	27.058	67662-04 Parcial 67662-08 Parcial	6.651,50 m^2
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	28.411	67622-03 67622-04 Parcial 67622-06 Parcial 67622-09 Parcial 67622-10	41.278,35 m^2
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	29.932	67622-05 67622-06 Parcial 67622-09 Parcial Políg. 67 Parc. 5	10.987,63 m^2
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	31.838	67622-07	5.430,00 m^2
VEFRUBER S.L.	B-04.218.004	29.933	67662-08 Parcial	251,88 m^2
TOTAL				**76.052,36 m^2**

La totalidad de la propiedad del Sector SUESAD I-3 es del grupo empresarial formado por CEIRU SXXI S.A., FEPSA GLOBAL S.A. y VEFRUBER S.L., propiedad de los hermanos Enciso Callejón.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	11/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. OBJETIVOS

El desarrollo de la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3 del PGOU de Berja, tiene como finalidad la ordenación de los terrenos, cumpliendo las determinaciones del Plan General, en el que se definen las parcelas de cesión de Espacios Libres y de Sistemas de Interés Público y Social (S.I.P.S.), mientras que las cesiones de uso lucrativo (10% sobre el aprovechamiento lucrativo total) se formalizarán mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, el cual deberá aprobarse previa o simultáneamente al Proyecto de Urbanización.

4.2. CRITERIOS

Se han seguido las directrices determinadas por el Excmo. Ayuntamiento de Berja y su PGOU referentes al trazado de la red de abastecimiento, alcantarillado, evacuación de pluviales y alumbrado exterior, así como las directrices de la Compañía Endesa de Electricidad y de la Compañía Telefónica para sus conexiones y canalizaciones correspondientes, dando continuidad a las existentes. Todo ello queda debidamente documentado y justificado en la documentación gráfica adjunta.

Los criterios seguidos en la ordenación se basan en lo reflejado en el Plan General de Berja y en las directrices marcadas por los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Berja, con unos criterios de racionalidad.

Los equipamientos se ubican en la parte norte del sector, donde lo propone el PGOU.

Los espacios libres se han ubicado en dos zonas, una primera en la parte sur del sector, tal y como viene en el Plan General, sirviendo de transición entre las parcelas edificables y la Carretera A-358, y la otra zona se ha localizado en la parte central del sector. Además se tiene un exceso de dotaciones respecto al mínimo exigido por la LOUA y por el Reglamento de Planeamiento. De esta manera los espacios libres son aptos para el uso y disfrute de las personas.

Se suprime un vial indicado en las Normas Subsidiarias originales, tal y como se propone en la Modificación del PGOU aprobada definitivamente, que discurre de suroeste a noreste, puesto que es un vial secundario y su construcción obligaría a demoler gran parte de

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	12/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

una nave existente en la actualidad junto a sus instalaciones, lo que supondría un gran perjuicio para el desarrollo urbanístico del sector y para la actividad existente en sí, que quedaría prácticamente inutilizable. La eliminación de este vial no supone perjuicio para el sector, puesto que el tránsito peatonal va a ser mínimo ya que se trata de un polígono industrial y además éste se encuentra en el límite del suelo urbanizable. Además, se ha desplazado ligeramente el siguiente vial paralelo al suprimido (Calle D), de manera que queda un poco más cerca de él y las distancias a recorrer no son tan elevadas.

En la zona oeste de la Calle A se prevé una calle peatonal (Calle Peatonal 1), ya que si fuera para tráfico rodado quedaría en fondo de saco y no permitiría el giro de 180º de los vehículos que en ella circulen. En el caso de que en un futuro se desarrollen urbanísticamente los terrenos colindantes con la calle peatonal 1, este tramo peatonal podrá convertirse en un vial para tráfico rodado, y así mejorar la comunicación en el entorno.

La Calle E está enlazada con el Camino de Almería, con lo que tiene total continuidad con el mismo.

Se crea una nueva parcela edificable respecto a las Normas Subsidiarias originales, la Parcela C, que se sitúa a una distancia mínima de la Carretera A-358 de 50 metros, tal y como indica la actual Ley de Carreteras. Las parcelas A y B, que ya existían anteriormente, se mantienen a la misma distancia de la carretera que en las Normas Subsidiarias originales, puesto que ya estaban aprobadas con esa distancia. De esta manera, las edificaciones que se construyan en las parcelas A y B deberán estar separadas al menos 25 metros desde la línea blanca de la Carretera A-358, tal y como viene reflejado en la documentación gráfica.

También se crea la parcela D.A., en la que se pretende ubicar el depósito de agua potable.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	13/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

4.3. CUADRO GENERAL DE ORDENACIÓN

PARCELAS	SUPERFICIE	TECHO INDUSTRIAL	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA
			CALLE	LINDEROS	
	m^2 Suelo	m^2 Construidos	m	m	Nº Plantas / m
A	14.269,65	14.258,81	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
B	7.812,94	7.807,00	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
C	2.679,70	2.677,66	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
D	5.272,03	5.268,03	No	No	2p / 10m
E	6.936,23	6.930,96	No	No	2p / 10m
F	4.890,05	4.886,34	No	No	2p / 10m
D.A.	77,00				
C.T. 1	27,54				
C.T. 2	27,54				
C.T. 3	27,54				
Sup. Neta Parcelas	**42.020,22**	**41.828,80**			

DOTACIONES	SUPERFICIE
	m^2 Suelo
Esp. Libres	**7.789,51**
EL-1	3.316,03
EL-2	4.473,48
S.I.P.S.	**3.130,00**
SIPS-1 (Parque deportivo)	1.565,00
SIPS-2 (Equip. Comercial)	782,50
SIPS-3 (Equip. Social)	782,50
Total Dotaciones	**10.919,51**

VIALES (m^2)	**23.112,63**

TOTAL UNIDAD (m^2)	**76.052,36**

Aparcamientos públicos:	287 uds

Aprovechamiento tipo:	0,55 m^2 IND/m^2

Nota: Los metros cuadrados construidos de techo industrial se han obtenido multiplicando el Aprovechamiento tipo o medio por la superficie del sector, con lo que su valor coincide con el Aprovechamiento objetivo.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	14/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Se han establecido las dotaciones conforme al artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento y al artículo 17 de la L.O.U.A..

El 10% del aprovechamiento lucrativo total se corresponde con la cesión de los espacios para usos lucrativos del Excmo. Ayuntamiento de Berja, el cual se formalizará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación aprobado y protocolizado previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización. Así mismo se destinarán tres parcelas de 27,54 m^2. para la instalación de los Centros de Transformación (C.T.), situadas según se refleja en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

El uso permitido tanto en las parcelas edificables privadas como en las de cesión al Excmo. Ayto. de Berja es el industrial, tal y como indica el PGOU.

5. EXAMEN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNA UNIDAD FUNCIONAL

El presente Plan Parcial se basa en la ordenación indicada en el Plan General de Berja. Se tiene un buen aprovechamiento de las parcelas resultantes creando manzanas con un fondo adecuado para el uso global establecido, se consigue una buena fluidez de tráfico en toda la Unidad de Planeamiento y se le da continuidad al viario e infraestructuras urbanas existentes colindantes.

Se ha establecido la ordenación que propone la Modificación Puntual del PGOU de Berja, con lo que se ha eliminado un tramo de vial planteado en las NN.SS. originales, el cual afectaba a las parcelas A y D. De no eliminarse el vial, la nave existente en la parcela A quedaría fuera de ordenación, con el consiguiente perjuicio que esto conllevaría. Al tratarse de un sector industrial, donde la circulación peatonal es muy inferior a la de un sector residencial, y al estar situado en el límite del suelo urbanizable con el no urbanizable, no influye negativamente en este sentido la supresión del vial.

Es por todo ello que se considera que queda debidamente justificada la solución propuesta, constituyendo ésta una unidad funcional.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	15/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

6. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

6.1. ACCESOS Y AFECCIONES ACÚSTICAS

El acceso al Sector I-3 se producirá a través del Sector I-1, el cual se encuentra totalmente urbanizado y con la mayor parte de las naves construidas, a través de un acceso existente al sector desde la Carretera A-358 y que no se modifica, a través de una futura conexión con un acceso al futuro enlace de la Variante de Berja con la Carretera A-358 y a través del Camino de Almería.

El acceso que se pretende realizar a través del futuro enlace de la variante de Berja con la A-358 deberá ejecutarse de acuerdo con la Orden Ministerial 16/12/1997 y a la Norma 3.1-IC de Trazado, debiendo solicitar en su momento autorización al Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

6.2. VIARIO

6.2.1. CARACTERÍSTICAS DEL TRAZADO EN PLANTA

En el trazado definido por el presente Plan Parcial se ha buscado un aprovechamiento racional de las manzanas, así como una circulación lógica y fluida dentro de la unidad.

Se ha establecido la ordenación que propone la Modificación Puntual del PGOU de Berja, con lo que se ha eliminado un tramo de vial planteado en las NN.SS. originales, el cual afectaba a las parcelas A y D. De no eliminarse el vial, la nave existente en la parcela A quedaría fuera de ordenación, con el consiguiente perjuicio que esto conllevaría. Al tratarse de un sector industrial, donde la circulación peatonal es muy inferior a la de un sector residencial, y al estar situado en el límite del suelo urbanizable con el no urbanizable, no influye negativamente en este sentido la supresión del vial.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	16/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

La Calle C enlazará con el nudo de enlace de la Variante de Berja con la A-358 situado al Este del sector. Mientras no se realice dicho enlace, en el límite este de la Calle C los vehículos podrán realizar el giro de 180º.

En la zona oeste de la Calle A se prevé una calle peatonal (Calle Peatonal 1), ya que si fuera para tráfico rodado quedaría en fondo de saco y no permitiría el giro de 180º de los vehículos que en ella circulen. En el caso de que en un futuro se desarrollen urbanísticamente los terrenos colindantes con la calle peatonal 1, este tramo peatonal podrá convertirse en un vial para tráfico rodado, y así mejorar la comunicación en el entorno.

La Calle E está enlazada con el Camino de Almería, con lo que tiene total continuidad con el mismo.

6.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS SECCIONES TRANSVERSALES ADOPTADAS Y DEL DIMENSIONAMIENTO DE LOS ANCHOS DE CALZADAS Y ACERAS

Se proponen viales de 18 metros de ancho, con aceras de 3 metros, aparcamientos en ambos lados de 2,5 metros integrados en las aceras y dos carriles de circulación de 7 metros de ancho total. De esta manera se le da continuidad a los viales existentes en el sector colindante, el Sector I-1, con una salvedad, las aceras del Sector I-1 tienen un ancho de 3 metros, pero 1 metro es acera pública y los otros 2 metros son el retranqueo que se le da a la nave y que se le obliga a que se incorpore formalmente a la acera (es decir, 2 metros de acera privada). En el caso del Sector I-3, y para cumplir con el Decreto 293/2009 de Accesibilidad y con la Orden VIV/561/2010 se le da 3 metros de ancho a la acera (toda la acera sería pública) y no habría que retranquear la construcción para que las alineaciones de las naves coincidan. De esta manera solo se mantendrían los retranqueos en las construcciones que tienen fachada a la Carretera A-358, es decir, aquellas que den a la Calle C, igual que en el sector colindante.

El acerado que hay en la Calle C, junto al Espacio Libre, es el único que tiene un ancho de 1,80 metros. Esto es debido a que al estar en el borde sur del sector, se estima que el tránsito peatonal va a ser muy reducido.

Con el ancho de calzada de 7,00 metros se facilita la circulación de los vehículos pesados. Se han dispuesto aparcamientos a ambos lados con una anchura superior al mínimo establecido debido al tipo de vehículos que van a circular por estos viales.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	17/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Las condiciones técnicas de dichos viales quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.2.3. RASANTES ADOPTADAS

Las rasantes de los viales se adoptan de manera que se tengan las menores pendientes posibles, pero también de manera que se realicen los menores movimientos de tierras y tratando de que el volumen de desmonte sea similar al volumen de terraplén para que, de esta manera, no se produzcan vertidos de material sobrante ni que haya que traer material de otros lugares. De esta manera el impacto medioambiental se reduce al máximo.

También hay que tener en cuenta que la topografía del Sector I-3 es muy escarpada, y que la diferencia de cota entre la parte norte del sector (Camino de Almería) y la parte sur (Carretera A-358) es muy apreciable, llegando a valores de 25 metros. También hay mucha diferencia de cota entre la parte este y la oeste, llegando a valores superiores a los 28 metros.

Si en la Calle E, que va de norte a sur, se le quisiera dar una pendiente uniforme uniendo el Camino de Almería con la Carretera A-358, saldría una pendiente de más del 7 %, con lo que ya es imposible cumplir con la pendiente longitudinal que establece la Orden VIV/561/2010 sobre accesibilidad. Además si se le da esa pendiente uniforme se obtendrían unos rellenos de unos 12 metros de altura, cosa que es inviable técnicamente, además de los enormes volúmenes de terraplén que serían necesarios. Lo mismo sucede con las Calles B y C, que van de este a oeste, y si se le quisieran dar una pendiente uniforme, saldrían de más del 8% y se obtendrían también unos rellenos muy grandes. Por tanto se ha optado por adaptarnos al terreno existente, realizando los menores desmontes y terraplenes.

La Calle E está enlazada con el Camino de Almería, con lo que tiene total continuidad con el mismo.

En la documentación gráfica adjunta se describen las rasantes adoptadas.

6.2.4. JUSTIFICACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS

Se ha establecido una dotación de plazas de aparcamiento público de 0,69 unidades por cada 100 m^2 de techo edificable. Para los privados se adoptará 1 unidad por cada 100 m^2 de techo edificable.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	18/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

APARCAMIENTOS PÚBLICOS		TOTALES
Standard (2,50x4,50 m)	Minusválidos (2,50x6,50 m)	
279	8	287

Como hay un exceso de 0,19 unidades de aparcamiento público por cada 100 m^2 de techo edificable respecto al mínimo establecido por la LOUA, se solventa la eliminación de las plazas de aparcamiento coincidentes con los vados de acceso a las distintas parcelas públicas y privadas.

6.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Con el fin de establecer anillos que cierren las manzanas de forma que puedan aislarse de la red general, el abastecimiento de agua potable se realizará acometiendo en los puntos marcados en la documentación gráfica adjunta.

La red de distribución se realizará con tuberías de fundición dúctil con 100 mm. de diámetro mínimo. Éstas seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y se colocarán de manera que la profundidad de la tubería, medida desde la generatriz superior hasta la rasante del terreno, sea superior a 1,00 m. No obstante se permitirán profundidades menores en caso de que sea necesario para conectar con las redes existentes.

Se proyectan bocas de riego de tal manera que desde cualquier punto de cualquier manzana se disponga de un punto de riego a menos de 25 metros de distancia. También se proyectan hidrantes en acera modelo municipal dispuestos de tal forma que, junto con los existentes en las proximidades de la Unidad de Planeamiento, desde cualquier punto de la urbanización no haya más de 150 metros de distancia a dichos hidrantes.

La conexión a la red existente se hará por medio de pozos de registro en los que se dispondrá obligatoriamente una válvula de cierre en la ramificación, pudiendo exigirse, según los casos, otra válvula en la red general de la que se toma. Se dispondrá acometida independiente para el hidrante según el modelo normalizado por el Ayuntamiento.

La demanda en período punta de un día y medio es de 3.225,16 x 1,5 = 4.837,74 m^3. El volumen de almacenamiento actual de los depósitos es de 2.780 m^3. Por tanto, para poder asumir la demanda de un día y medio (para posibilitar operaciones de mantenimiento y de

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	19/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

avería) sería necesario ampliar los depósitos existentes o construir nuevos con un volumen de 2.057,74 m^3.

Dada la imposibilidad de ampliar ahora los depósitos municipales en 2.057,74 m^3, casi el doble de su capacidad actual, se opta por prever un depósito en el Sector SUESAD I-3 que cubra la demanda de almacenamiento de agua potable en período punta de un día y medio que necesita este sector.

Según los cálculos realizados sobre la demanda de recursos hídricos del municipio de Berja y del Sector I-3 en particular, se tienen los siguientes datos:

Demanda de abastecimiento Sector I-3 (incluidas pérdidas en red): 102,88 m^3/día

La demanda en período punta de un día y medio es de 102,88 x 1,5 = 154,32 m^3

Volumen necesario del **depósito** para cubrir las necesidades del Sector I-3: **154,32 m^3**

Estimándose una altura de 3,5 metros de agua, se requiere una superficie para el depósito de 45 m^2. Si se incluye una caseta anexa donde irá instalada la valvulería necesaria así como los elementos necesarios para el sistema de cloración del agua, sería necesaria una parcela de 77 m^2.

La ubicación del depósito será en la parcela D.A. del Sector I-3, puesto que es la que se encuentra a mayor cota, lo que facilitará su posterior distribución. El promotor de la urbanización correrá con los gastos de la construcción y puesta en funcionamiento del depósito.

La ubicación se puede ver con más detalle en la documentación gráfica de este anexo.

Las características técnicas de la red de abastecimiento de agua quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.4. PLUVIALES Y SANEAMIENTO

El sistema adoptado de evacuación de aguas residuales y pluviales será separativo.

La red de saneamiento de la Unidad de Planeamiento se conectará con la existente en los puntos reflejados en la documentación gráfica adjunta.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	20/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

La red de saneamiento que dará servicio al interior del polígono será ejecutada con tubería de UPVC de 315 mm de diámetro mínimo, dispondrá de un pozo en cabeza, cada 40 metros lineales como máximo y en los cambios de dirección y de rasante.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, adaptando su pendiente, siempre que sea posible, a la del terreno o viario, situándose a una distancia de la red de abastecimiento de 1/3 del ancho de la calle, y a un nivel inferior al de ésta.

No se han dispuesto tanques de tormenta, debido a que la zona de menor cota del sector coincide con la zona de afección de la Carretera Autonómica A-358, donde está prohibida la edificación y la construcción de depósitos subterráneos.

Las industrias que se instalen en el Sector I-3 deberán cumplir con la Ordenanza de Vertidos a la Red de Saneamiento del Municipio de Berja, satisfaciendo los caudales y cargas contaminantes estipulados en las mismas. En el caso de que una determinada industria no pueda cumplir los anteriores parámetros, deberá realizar una depuración propia de las aguas residuales generadas para reducir la carga contaminante a los valores que estipula la ordenanza.

Las infraestructuras previstas de abastecimiento, saneamiento y pluviales se conectarán a las existentes en los puntos que se indican en la documentación gráfica del Plan Parcial. En los planos números 14, 15 y 16 del Plan Parcial se representan gráficamente un esquema de la red de abastecimiento, de saneamiento y de pluviales respectivamente y los puntos de conexión de la red proyectada en el Sector I-3 con la red existente.

Para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia se ha dispuesto una franja de zona verde de 4.473,48 m^2 en la parte sur del sector, que es la de menor cota y adonde se van a dirigir la mayor parte de las aguas pluviales que discurran en superficie.

En el Plan Parcial ya aprobado, se justifica que la EDAR de Río Chico no tiene capacidad suficiente para asumir el incremento de aguas residuales generadas por el Sector SUESAD I-3. Es por ello que previo a la urbanización del sector, se debe ampliar la EDAR de Río Chico. El promotor de la urbanización del Sector I-3 tendrá que correr con los gastos de la ampliación de la EDAR. En el estudio económico financiero se prevé una partida

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	21/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

presupuestaria para la Ampliación de la EDAR de Río Chico a cargo del promotor de la urbanización.

Las características técnicas de la red de saneamiento quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.5. ENERGÍA ELÉCTRICA

Se han previsto tres parcelas para la ubicación de los Centros de Transformación que darán suministro en Baja Tensión a la Unidad de Planeamiento. La energía eléctrica será proporcionada por la Compañía Endesa de Electricidad, tomando de la Línea de Media Tensión existente, según indicaciones de dicha compañía suministradora. Se realizará una entrada y salida en los nuevos C.T. a construir.

El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT e IC correspondiente y el grado de electrificación deseado.

La red de distribución será subterránea, canalizada bajo tubos rígidos de PVC doble pared de 140 mm. de diámetro interior, instalada a 0,60 metros de profundidad como mínimo, bajo las aceras, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 metros protegiéndose con una capa de hormigón. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección, cada 40 metros como máximo en tramos rectos y en donde exista una derivación o acometida, cubiertas con marco y tapa de fundición de hierro con la inscripción ENERGÍA ELÉCTRICA. Todo ello de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias vigentes y con las Normas propias de la compañía suministradora de electricidad.

Las dimensiones y características técnicas de las redes de energía eléctrica, y el punto de entronque con la línea de media tensión, quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	22/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

6.6. ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público de la unidad de planeamiento se ha diseñado siguiendo los criterios marcados por el Excmo. Ayuntamiento de Berja, según los cuales se colocarán:

- Báculos de 9,00 m de altura con brazo de 1,50 m. de saliente, en todas las calles.
- Columnas de 4,00 m de altura en los espacios libres.

El cálculo de la red de alumbrado público se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, la Instrucción de Alumbrado Urbano MV-1.965 y las Normas Tecnológicas I.E.A.

La instalación será subterránea, utilizándose canalizaciones de PVC de 90 mm. de diámetro interior mínimo, a una profundidad no inferior a 0,60 metros bajo aceras, debiendo protegerse en los cruces de calles con una capa de hormigón de 10 cm. de espesor. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 metros como máximo en tramos rectos, cubiertas con marco y tapa de fundición de hierro con la inscripción ALUMBRADO PÚBLICO.

Las dimensiones y características técnicas de las redes de alumbrado público quedarán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.7. TELEFONÍA

Las canalizaciones de telefonía se realizarán según indicaciones de la Compañía Telefónica y puestos en contacto con ellos. Discurrirán por las aceras a una profundidad similar a la de las eléctricas y se conectará con la línea de telefonía existente en el límite de la Unidad de Planeamiento, según se indica en la documentación gráfica.

6.8. PARQUES Y JARDINES

Las zonas de jardines se ordenarán según el trazado propuesto en el presente Plan Parcial siguiendo los criterios del PGOU de Berja e indicaciones de los servicios técnicos municipales. Las constituyen una franja entre la carretera y el suelo industrial, así como otro

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	23/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

espacio libre destinado a amortiguar el impacto de las futuras edificaciones y consolidar la transición entre el suelo industrial y el natural colindante.

Los espacios libres son aptos para el uso y disfrute de las personas.

La ordenación de la zona atenderá a los siguientes criterios:

- En la zona de jardín se plantará, según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento de Berja, ficus de hoja pequeña, jacarandas y tapizante tipo uña de gato.
- Los jardines se complementarán con alumbrado público, pavimentaciones y sistema de riego, cuyas características y dimensiones quedarán especificadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- La separación entre las zonas pavimentadas y ajardinadas se realizará mediante un encintado con bordillo.

Se procurará que el diseño de jardines, parques y plazas, potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca la plantación de elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento. Se prohíbe expresamente el uso de plantas de pinchos o peligrosos para niños y animales, así como elementos que ofrezcan peligro. Se diseñarán sendas o zonas con pavimentos resistentes y zonas con albero, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles con balsas de arena. La elección del pavimento resistente considerará siempre la incidencia del soleamiento y su capacidad de absorción y reflexión, prefiriéndose el ladrillo, grava, etc., a las baldosas hidráulicas.

Las condiciones a tener en cuenta para el diseño de parques y jardines, las cuales quedarán totalmente definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, serán las siguientes:

a) Evitar la dispersión de zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras de parterres, concentrándose en superficies que puedan ser utilizables por el público, en donde se puedan producir estancias de personas, con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima local.

b) En la elección de especies de jardín, se procurará que sean adecuadas al clima, evitándose el empleo de especies que puedan producir sobrecoste en la conservación de las mismas.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	24/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

c) En la formación del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo, tales como alumbrado, sistemas de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, casetas para conservación y cuantas otras construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

d) En el alumbrado de parques y jardines, se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a 7 lux en servicio y la uniformidad superior a 0,2.

e) La pendiente máxima del jardín será del 30% en taludes no accesibles. En las zonas de paseos la pendiente máxima será del 6%.

f) Se establecerán instalaciones de riego para consumo mínimo de 20 m^3 por hectárea. Las bocas de riego se ejecutarán con los materiales y modelos normalizados por el Ayuntamiento. El diámetro mínimo de las tuberías será de 60 mm. La distancia entre bocas de riego no superará los 25 m.

g) La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de 15 unidades por hectárea de parque o jardín. Se emplearán los modelos en uso por el Ayuntamiento.

6.9. SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS

En cumplimiento de la Ley 31/1995, de 8 de Noviembre y modificaciones posteriores, de Prevención de Riesgos Laborales en la ejecución de las obras, se cumplirán los principios generales relativos a la prevención de los riesgos profesionales para la protección de la seguridad y de la salud, la eliminación o disminución de los riesgos derivados del trabajo, la información, la consulta, la participación equilibrada y la formación de los trabajadores en materia preventiva, en los términos señalados en la presente disposición; y en particular se cumplirá el R.D. 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y de Salud en las Obras de Construcción.

EN BERJA, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.020

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:56:29 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	25/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

7. ANEXO I: COMPROMISOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 54 DE LA L.O.U.A., Y 46 Y 64 DEL R.P.U.

I.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

Los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Sector I-3, cuya ordenación se desarrolla en el presente Plan Parcial, están clasificados por el PGOU de Berja como suelo urbanizable sectorizado con uso industrial.

Así pues, la necesidad y conveniencia de la redacción del presente Plan Parcial está basada en establecer una ordenación integrada en la trama urbana existente, reflejando el uso demandado por la población del núcleo urbano al que pertenece la Unidad de Planeamiento.

I.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

PROPIETARIO	NIF/CIF	FINCA REG.	REF. CATASTRAL	SECTOR I-3
FEPSA GLOBAL S.A.	A-04.287.546	33.231	67662-08 Parcial	11.453,00 m^2
VEFRUBER S.L.	B-04.218.004	27.058	67662-04 Parcial 67662-08 Parcial	6.651,50 m^2
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	28.411	67622-03 67622-04 Parcial 67622-06 Parcial 67622-09 Parcial 67622-10	41.278,35 m^2
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	29.932	67622-05 67622-06 Parcial 67622-09 Parcial Políg. 67 Parc. 5	10.987,63 m^2
CEIRU SXXI S.A.	A-04.742.631	31.838	67622-07	5.430,00
VEFRUBER S.L.	B-04.218.004	29.933	67662-08 Parcial	251,88 m2
TOTAL				**76.052,36 m^2**

- FEPSA GLOBAL S.A., C/ Los Íberos Nº 13, Berja (Almería).
- VEFRUBER S.L., C/ Los Íberos Nº 13, Berja (Almería)
- CEIRU SXXI S.A., C/ Los Íberos Nº 13, Berja (Almería)

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	26/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

I.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se realizarán en base al Proyecto de Urbanización encargado por la propiedad de los terrenos, pertenecientes a la Unidad de Planeamiento, correspondiendo a dicha propiedad el pago del Proyecto de Urbanización así como el pago de las obras de urbanización que se ejecuten para el desarrollo de dicha actuación urbanística.

El sistema de actuación, según el PGOU de Berja y concretamente las determinaciones contenidas en la ficha reguladora de la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3, es el de COMPENSACIÓN.

Las cesiones al Ayuntamiento se formalizarán mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, aprobado y protocolizado previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

I.4. COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO

I.4.1. PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se establece una etapa única para su desarrollo, siendo el plazo máximo para la ejecución de la urbanización y cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita, de 24 meses, desde la publicación de la resolución de aprobación definitiva de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU del municipio de Berja.

I.4.2. CONSTRUCCIÓN, EN SU CASO, DE EDIFICACIÓN DESTINADA A DOTACIONES COMUNITARIAS DE LA URBANIZACIÓN, NO INCLUIDAS ENTRE LAS OBLIGACIONES GENERALES IMPUESTAS POR LA LEY

En el presente Plan Parcial se prevé la construcción de un depósito de agua potable de 155 m^3 de capacidad que debe ser ejecutado y financiado por los promotores del Plan Parcial.

I.4.3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de la urbanización, una vez efectuada la cesión de las obras de urbanización al Excmo. Ayuntamiento de Berja, cuya ejecución estuviera prevista en el presente Plan Parcial y en el correspondiente Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, correrá a cargo del Excmo. Ayuntamiento de Berja (Art. 153 de la L.O.U.A.), no previéndose la necesidad de constituir Entidad de Conservación alguna.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	27/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

La recepción de las obras de urbanización, se realizará en los plazos y procedimientos previstos en el Art. 154 de la L.O.U.A..

I.4.4. ENTREGA DE LAS PARCELAS DE CESIÓN

Las parcelas de cesión al Ayuntamiento serán entregadas mediante escritura pública (Proyecto de Reparcelación aprobado y protocolizado), libre de cargas y gravámenes, antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

I.5. GARANTÍA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS

La propiedad, en virtud de materializar las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, estará obligada a depositar en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario, un importe correspondiente al 7% del coste de dicha implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización, en el Ayuntamiento de Berja.

I.6. MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTE EL PROMOTOR DE LA URBANIZACIÓN INDICANDO LOS RECURSOS PROPIOS Y LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Los propietarios de los terrenos del Sector SUESAD I-3 afectados por el presente Plan Parcial cuentan, como recurso más inmediato, con el valor de los terrenos, que en sí supera el valor de las obras de urbanización, siendo por tanto una garantía económica solvente; así como con la posibilidad de la obtención de un préstamo hipotecario en base al valor de dichos terrenos.

EN BERJA, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.020

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:56:50 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	28/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

8. ANEXO II: FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

FICHA URBANÍSTICA

SUELO URBANIZABLE ALCAUDIQUE
AREA DE REPARTO 3 INDUSTRIAL

SECTOR **SUESAD I-3** SUPERFICIE: 76.052,36 M^2

1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,55	m^2 t/m^2s
Densidad máxima de viviendas	0	viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	41.828,80	U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	37.645,92	U.A.
Techo máximo edificable	41.828,80	m^2
Edificabilidad	0,5500	m^2/m^2

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector	7,61	Has	
Reserva para dotaciones:			
Espacios libres….mínimo	7.605,24	m^2	10% superficie
Centros docentes. mínimo	0,00	m^2	No hay en industrial
S.I.P.S.....mínimo	3.042,09	m^2	4% superficie
	10.647,33	m^2	
Superficie construida……....máximo	41.828,80	m^2	
Número de viviendas……....máximo	0	Uds	

Altura de edificación……...máximo	10 m.
Retranqueos a Carretera A-358 (Calle C)	5,00m a fachada. 5,00 m a linderos en caso de edificación aislada.
Retranqueos en el resto de viales	5 m a fachada y 5 m a lindero en caso de edif. aislada.

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Industrial
Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo
La ordenación será por edificación aislada. El P.P. podrá ordenar la edificación por alineación a calle en las industrias.

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

Previo a la urbanización del Sector I-3, se debe ampliar la EDAR de Río Chico. El promotor de la urbanización del Sector I-3 tendrá que correr con los gastos de la ampliación de la EDAR correspondientes a una población de 408 habitantes equivalentes.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	29/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

SECTOR **SUESAD I-3**

USO PREFERENTE INDUSTRIAL

USOS	COMPATIBILI DAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN PB	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSV.	NO PERMITIDO
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR				X
	UNIFAMILIAR				X
	UNIF.AISLADA				X
OTROS	HOSTELERO			X	
	COMERCIAL			X	
	OFICINA			X	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª	X			
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª			X	
	INDUSTRIA 4ª			X	
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL			X	
	ESCOLAR			X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO			X	
	ADMINISTRATIVO			X	
	COMERCIAL			X	
	ESPACIO LIBRE	X			

Se prohíbe la instalación de grandes superficies minoristas.

Se prohíbe el uso terciario comercial con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

EN BERJA, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.020

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:57:07 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	30/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

9. ANEXO III: FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO SOBRE ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	31/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

JUNTA DE ANDALUCIA

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

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*

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

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	32/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

DATOS GENERALES
DOCUMENTACIÓN INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
ACTUACIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3 (SUESAD I-3)
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN BERJA (ALMERÍA)
TITULARIDAD PRIVADA
PERSONA/S PROMOTORA/S
PROYECTISTA/S GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ, Ingeniero de Caminos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	33/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
☒ FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
☐ FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
☐ FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
☐ FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
☐ TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
☐ TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
☐ TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
☐ TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
☐ TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
☐ TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
☐ TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
☐ TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
☐ TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
☐ TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
☐ TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
☐ TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
☐ TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En BERJA a ____ de _____ de _____

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:57:22 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	34/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: BALDOSA DE 16 PASTILLAS
Color: GRIS
Resbaladicidad: BAJA

Pavimentos de rampas
Material: BALDOSA DE BOTONES
Color: ROJO
Resbaladicidad: MUY BAJA

Pavimentos de escaleras
Material:
Color:
Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material:
Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

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

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	35/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	--		NO CUMPLE
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).			--	≤ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☒ En itinerarios peatonales		Ø ≤ 0,01 m	--		CUMPLE
	☒ En calzadas		Ø ≤ 0,025 m	--		CUMPLE
Iluminación homogénea			≥ 20 luxes	--		CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☒ Longitud ≤ 2,00 m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
	☒ Longitud ≤ 2,50 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud de vado		CUMPLE
Rebaje con la calzada			0,00 cm	0,00 cm		CUMPLE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			--	≤ 6,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		CUMPLE
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		CUMPLE
☐ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.			≥ 0,90 m	--		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--		CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--		CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--		CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--		CUMPLE
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre			--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	36/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

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

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	37/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

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

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	38/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

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

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	39/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

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

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	40/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

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

Ficha I -7-

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	41/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

OBSERVACIONES

TÉCNICAMENTE NO SE PUEDE CUMPLIR CON LA EXIGENCIA DE PENDIENTE LONGITUDINAL < 6 %, PUESTO QUE LA TOPOGRAFÍA DEL SECTOR ES MUY ESCARPADA Y, EN CONCRETO, LA DIFERENCIA DE COTAS ENTRE EL CAMINO DE ALMERÍA Y LA CARRETERA A-358 ES TAN ELEVADA (25 METROS) QUE LA PENDIENTE DE LA "CALLE E" NO SE PUEDE REDUCIR A VALORES TAN BAJOS. DE IGUAL FORMA SALDRÍAN UNOS RELLENOS DE 12 METROS DE ALTURA, LO QUE RESULTA TÉCNICAMENTE INVIABLE. ADEMÁS SE HA INTENTADO QUE EL VOLUMEN DE DESMONTE SEA SIMILAR AL DE TERRAPLÉN, PARA QUE NO HAYA QUE RECURRIR A LA EXTRACCIÓN DE MATERIAL DE OTROS LUGARES, LO QUE OCASIONARÍA UN GRAN PERJUICIO AL MEDIO AMBIENTE. TAMBIÉN SE HA TENIDO EN CUENTA LA SALIDA NATURAL DE LAS AGUAS PLUVIALES.

DE TODAS FORMAS, SE HA PROCURADO QUE LAS PENDIENTES LONGITUDINALES SEAN LAS MÍNIMAS POSIBLES.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☐ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☒ En el apartado “Observaciones” de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	42/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

10. ANEXO IV: CERTIFICADOS DE LAS COMPAÑÍAS QUE PRESTAN LOS SERVICIOS DE LOS DIFERENTES SUMINISTROS

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	43/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Servicio Municipal de Aguas de
Berja (Almería)

FCC-Aqualia Gestión Integral del Agua, S.A.
Calle Carrera de Granada, 12
04760 Berja

Gestiones de Contrato y Reclamaciones:	902.216021
Averías:	902.136013
Comunicación de Lecturas:	902.266026

FCC Aqualia
SALIDA
aqualia BERJA
11 OCT. 2017
Nº 3040

GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ
c/ Sansovino, 7 3F
04700- EL EJIDO
(Almería)

Berja, 11-10-17

ASUNTO: Comunicación Punto de Conexión y condiciones técnicas Sector I·3

Por la presente le trasladamos los puntos de conexión de los servicios de Abastecimiento de Aguas y recogida de aguas residuales en el sector I3 interesado por Vd. En tales líneas le informamos:

a) El punto de conexión de la red de agua se encuentra en Rotonda de Entrada al Pol. Industrial. El punto de conexión se acepta el señaldo en los planos entregados. Allí deberá de procederse a dicha conexión en una tubería de PEAD de 110 mm de diámetro timbrada a 16 Atm. La presión en dicho punto se encuentra entre los 2,5 y 3,5 Kgf/cm². La instalación deberá de ser en Fundición dúctil y los diámetro señalados por la demanda prevista, que en ningún caso será inferior a 100 mm.

b) El punto de conexión a la red de alcantarillado se acepta el planteado en los planos entregados. La conexión deberá hacer en pozo de registro, existente o de nueva factura. La conducción será en PVC tipo teja en un diámetro mínimo de 315 mm.

Para que conste y surta los efectos oportunos firmo la presente n Berja 11 de Octubre de 2017

FCC Aqualia
Carrera de Granada, 012
04760 Berja (Almería)

Manuel Morilla Matarín
Jefe del Servicio

GRUPO FCC

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	44/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

EDISTRIBUCIÓN Redes
Digitales S.L. Unipersonal
Avd. de la Borbolla, 5
41004 Sevilla

Ref. Solicitud: 149773
PS: ALSEVG258

FEPSA GLOBAL, S.A.
C/ LOSIBEROS (POLIGONO INDUSTRIAL LA TOMILLERA) Nº 13
BERJA, 04760
ALMERÍA

Tipo Solicitud: NUEVO SUMINISTRO

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal R.M.de Madrid, Tomo 36900, Folio 136, Hoja M 272592, Inscripción 33 - Domicilio Social C/ Ribera del Loira 60, 28042 Madrid C.I.F. B82846817

Muy Sres. nuestros:

Desde EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de **SUMINISTRO** que nos ha formulado, por una potencia **de 2.258,44 kW**, en SECTOR I-3, 04760**, BERJA (ALMERIA)** con objeto de comunicarle las condiciones técnico económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, a continuación adjuntamos en un primer documento el **Pliego de Condiciones Técnicas**, donde le informamos de los trabajos que se precisan para atender el suministro, distinguiendo entre los correspondientes a refuerzo o adecuación de la red de distribución existente en servicio, si son necesarios, y los que se requieren para la nueva extensión de la red de distribución.

De forma separada, en un segundo documento le aportamos la información referente, únicamente, al **Presupuesto** de las instalaciones de refuerzo o adecuación, cuya ejecución está reservada a la distribuidora de conformidad con la normativa vigente y que es necesario realizar a fin de hacer posible dicho suministro.

La validez de estas condiciones técnico económicas es de 6 meses.

Conforme a lo establecido en el RD 1073/2015, le informamos que hemos remitido también las presentes condiciones técnico económicas a su representante.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en el teléfono **954 65 78 00**, o a través del correo electrónico piedrasanta.fernandez@enel.com. En nuestra página web www.edistribucion.com podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y legislación aplicable.

Atentamente,

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.U.

Piedra Santa Fernández Rivera

Gestión de Planes Singulares Sur

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal

27 de agosto de 2020

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	45/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal R.M.de Madrid, Tomo 36900, Folio 136, Hoja M 272592, Inscripción 33 - Domicilio Social C/ Ribera del Loira 60, 28042 Madrid C.I.F. B82846817

PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS

I - Punto de conexión a la red de distribución

Una vez analizada su solicitud, el punto de conexión que verifica los requisitos reglamentarios de calidad, seguridad y viabilidad física, una vez realizados los trabajos incluidos en el punto II.1 que se incluyen más adelante, es el siguiente:

- BARRAS DE 20 KV DE LA SUBESTACION BERJA

II - Trabajos a realizar en la red de distribución

1) Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio.

Los trabajos incluidos en este apartado, que suponen actuaciones sobre instalaciones ya existentes en servicio, de acuerdo con la legislación vigente, serán realizados directamente por la empresa distribuidora propietaria de las redes, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, consistiendo en:

- Adecuaciones o reformas de instalaciones en servicio con coste a cargo del solicitante:

  SE BERJA:

  - Desmontaje de dos (2) celdas de reserva de carro extraíble.
  - Adecuación de obra civil en edificio de celdas MT para instalación de nuevas celdas blindadas de menores dimensiones.
  - Instalación de una nueva barra de celdas simple barra 20 kV blindadas con las siguientes posiciones:
    - Una (1) nueva celda de medida.
    - Una (1) nueva celda de remonte con interruptor
    - Tres (3) nuevas celdas de salida de líneas.
  - Ampliación remota.
  - Suministro, tendido y conexión de nuevos remontes de cable para conectar la nueva barra al embarrado existente.
  - Tendido y conexión de la nueva línea del solicitante dentro del recinto de la subestación. Está incluida la realización de lso terminales, pero no su suministro
- Entronque y conexión de las nuevas instalaciones con la red existente:
  - La operación será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.
  - El coste de los materiales utilizados en dicha operación, en base a la legislación vigente, son a cargo del solicitante.

2) Trabajos necesarios para la nueva extensión de red.

Comprenden las nuevas instalaciones de red a construir entre el punto de conexión y el lugar de consumo (a cargo del solicitante).

Conforme establece el artículo 25.3 del Real Decreto 1048/2013, estos trabajos “podrán ser ejecutados, a requerimiento del solicitante, por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada, o por la empresa distribuidora”, e incluyen las instalaciones siguientes:

- Línea de MT desde la SE BERJA hasta la unidad de actuación.

Adjuntamos el detalle de los trámites a seguir en caso de que opte por encargar su ejecución a una empresa instaladora. Una vez finalizadas y supervisadas por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, deben cederse a esta Distribuidora, que se responsabilizará desde ese momento de su operación y mantenimiento.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	46/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

IV - Otras consideraciones técnicas.

Las instalaciones que se construyan para el consumo solicitado desde la ubicación del mismo hasta el límite de titularidad con la empresa distribuidora tendrán carácter de instalaciones de conexión, de acuerdo con la legislación vigente, por tanto, se construirán y tramitarán con este carácter, siendo titularidad del solicitante, que se encargará de su diseño, construcción, explotación y mantenimiento.

Se establece como punto de entrega de energía el punto de conexión descrito, en el caso de que el equipo de medida para facturación no se ubique en este punto, se aplicarán las correspondientes correcciones a dicha medida para considerar las pérdidas de energía hasta el punto de conexión.

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal R.M.de Madrid, Tomo 36900, Folio 136, Hoja M 272592, Inscripción 33 - Domicilio Social C/ Ribera del Loira 60, 28042 Madrid C.I.F. B82846817

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	47/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Telefónica

S/Referencia:

N/Referencia: 2006-379

N/Unidad: Creación de Red

Fecha: 04 de Julio de 2006

JUAN ENCISO CALLEJÓN

Asunto: Solicitud de información sobre el Sector I-3 de BERJA.

Muy Sr. mío:

Me refiero al escrito de fecha 04 de Mayo de 2006, que hemos recibido de esa entidad, en relación con el Sector I-3 de BERJA.

En relación con lo solicitado, les significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa empresa de Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística, de lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige "*...recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.*"

Que, en todo caso, y respecto de las canalizaciones telefónicas reflejadas en los planos que se adjuntan a su escrito, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar, con carácter provisional, que las infraestructuras soporte (canalizaciones y registros) previstas son suficientes para, previa atribución/asignación de uso privativo, la futura instalación de su red pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito afectado por el Proyecto Urbanístico de referencia. El carácter provisional de la información se deriva de que la aludida suficiencia actual de dichas infraestructuras está basada en la previsión sobre la futura demanda de accesos a su red en el ámbito considerado y, en ningún caso, supone una renuncia a las ampliaciones de capacidad que pudieran ser necesarias a medio o largo plazo en el caso de producirse un incremento de la demanda prevista.

Página 1 de 2

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	48/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U., para colaborar con esa sociedad, a través de los correspondientes convenios de colaboración, tanto en los aspectos de diseño como en los de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de comunicaciones electrónicas correspondientes al presente Proyecto Urbanístico, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia.

Por otra parte, le comunico que Telefónica de España, S.A.U., como empresa habilitada para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el ámbito territorial que nos ocupa, estudiará en su momento todos los aspectos inherentes a la conexión de su red pública de comunicaciones electrónicas con la infraestructura de la presente actuación urbanística tan pronto como reciba la primera solicitud de servicio de cualquier usuario de la misma.

Por último, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Berja (Almería).

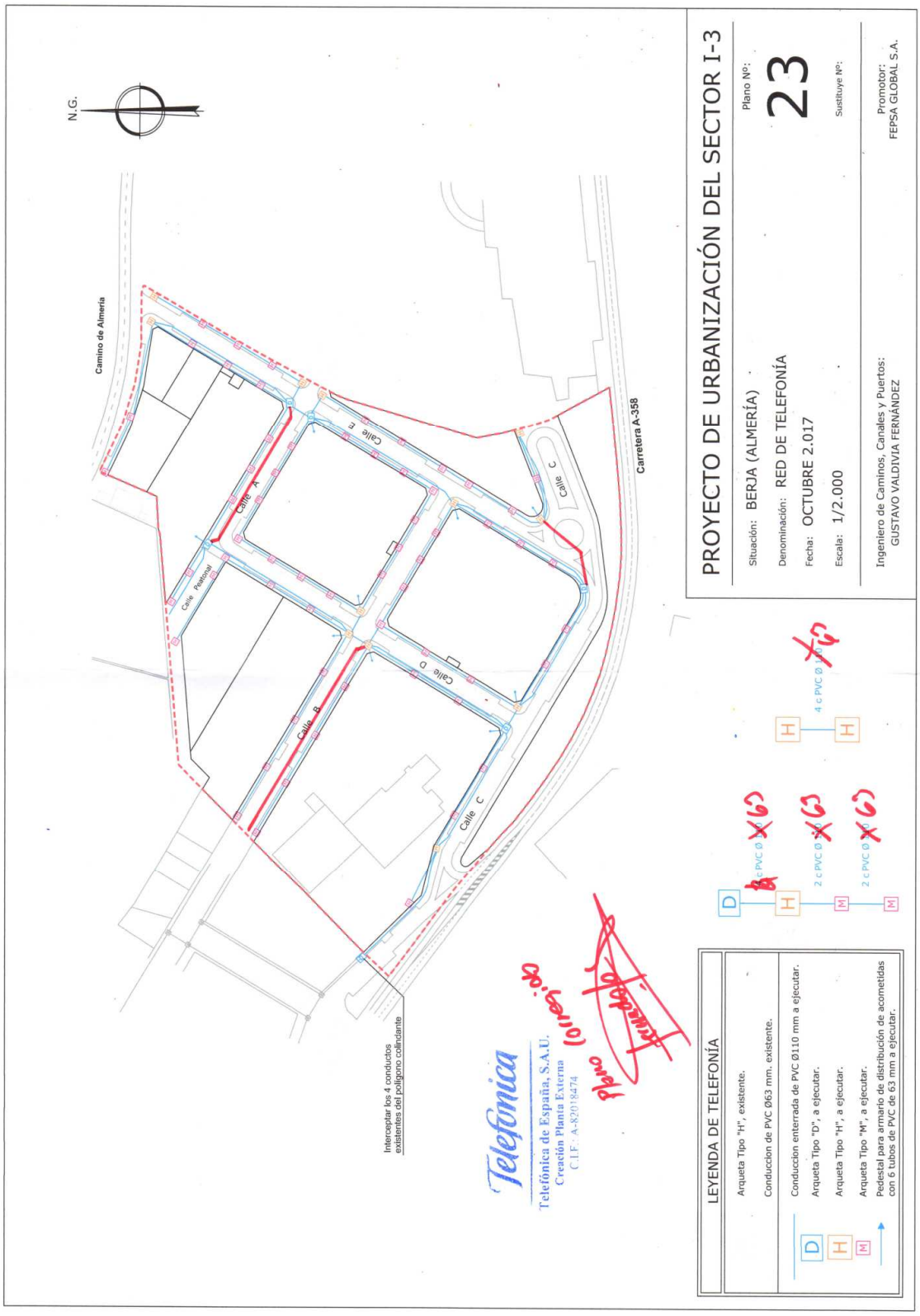
Sin otro particular, reciba un atento saludo,

Telefónica
P. EXTERNA - ALMERÍA

José Martín Galindo
COORDINADOR CREACIÓN DE RED ALMERÍA
TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.

Página 2 de 2

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	49/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	50/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

11. ANEXO V: CERTIFICADO DE HABILITACIÓN PROFESIONAL DEL TÉCNICO QUE SUSCRIBE ESTE DOCUMENTO

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	51/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Don José Luis Sanjuán Bianchi, como Secretario de la Demarcación de Andalucía del **Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos**, con domicilio en Granada, en Virgen blanca, 7,

H A C E C O N S T A R

Que del examen de los archivos de esta Corporación de Derecho Público, viene a resultar que **Don GUSTAVO VALDIVIA FERNANDEZ,** con DNI 18112692P y título de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, es **COLEGIADO DE NUMERO** de este Colegio Profesional desde el día 24 de noviembre de 2004, con el nº 22.340 y está **HABILITADO** al día de la fecha, para ejercer en España la profesión de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos en plenitud de derechos y atribuciones.

El presente documento en ningún caso sustituye o es equivalente al Visado Colegial de trabajos profesionales que legalmente otorga este Colegio Profesional y tiene una vigencia de seis meses desde la fecha de emisión.

Y para que conste, y al único efecto de acreditar la colegiación y habilitación profesional del referido Colegiado, se extiende el presente documento en Granada a diez de marzo de dos mil dieciseis.

José Luis Sanjuán Bianchi
Secretario de la Demarcación de Andalucía

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	52/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

ORDENANZAS REGULADORAS

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	53/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

1.1. OBJETO DE LAS ORDENANZAS

El Plan Parcial que desarrolla la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3, del PGOU de Berja, pretende la ordenación de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad y fijar las condiciones en que puedan ser edificados los mismos, por ello el objeto de las presentes Ordenanzas es fijar las condiciones que han de cumplir los terrenos para poder ser edificados y los parámetros y usos a los que han de adaptarse las diferentes edificaciones.

1.2. FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

La redacción de las presentes ordenanzas tiene su fundamento en la siguiente normativa legal:

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Reglamento de Gestión Urbanística.
- Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Berja.

1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación dentro del ámbito delimitado de la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3 definida en el PGOU del Ayuntamiento de Berja y en la documentación gráfica del plan.

1.4. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

La definición de los diferentes conceptos urbanísticos que se desarrollan en las Ordenanzas Particulares, serán las contenidas en el Capítulo correspondiente de las Normas Urbanísticas del PGOU del Ayuntamiento de Berja.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	54/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

2.1.1. SUELO EDIFICABLE DE USO PRIVADO

Es el suelo resultante de la ordenación, que se destina a propiedad y uso privado, que es edificable por aplicación de las ordenanzas de cada zona.

2.1.2. SUELO EDIFICABLE DE USO PÚBLICO

Es el suelo de cesión al Ayuntamiento resultante de la ordenación contenida en el Plan y que es edificable en las condiciones contenidas en el mismo.

2.1.3. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PRIVADO

Es aquel que resta de las parcelas edificables de propiedad privada una vez construida la edificación, cuyo uso y mantenimiento se adscribe a los usuarios de la edificación.

2.1.4. SUELO NO EDIFICABLE DE USO PÚBLICO

Es el que resulta de aplicar la ordenación prevista por el presente Plan Parcial y que no puede ser edificado. A este tipo de suelo pertenecen los viales.

2.1.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra cuya finalidad es llevar a cabo la realización material de las obras previstas genéricamente en el Plan Parcial. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos diferentes al autor del proyecto.

Las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

Demolición y trabajos previos.

Movimiento de tierras.

Redes de abastecimiento y riego.

Redes de saneamiento y pluviales.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	55/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Canalizaciones y redes de Media y Baja Tensión.

Alumbrado público.

Canalizaciones de redes de telefonía.

Pavimentaciones.

Señalización en viales.

Jardinería.

Gestión de residuos.

Seguridad y salud en las obras.

Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos necesarios para desarrollar las determinaciones del Plan. Como mínimo serán los especificados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.

2.2. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Las parcelaciones y reparcelaciones que hayan de realizarse en desarrollo del presente Plan Parcial, se realizarán ajustándose a lo estipulado en los artículos 66 a 68 y 100 a 104 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículos 71 a 130 del Reglamento de Gestión Urbanística, y las determinaciones que sobre parcela mínima se contienen en las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

3. CONDICIONES GENERALES

Las condiciones generales estéticas y ambientales, higiénicas y de calidad, y de uso, de aplicación al presente Plan Parcial, serán las contenidas en los Títulos correspondientes del PGOU del Ayuntamiento de Berja.

4. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS A REALIZAR EN LAS VÍAS PÚBLICAS

Las condiciones técnicas de las obras de infraestructuras a realizar para el desarrollo del presente Plan Parcial quedarán totalmente especificadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	56/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

5. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE INDUSTRIAL.

En el ámbito de este Plan Parcial existe solamente una tipología edificatoria, la de Industrial. Comprende esta calificación las áreas territoriales dedicadas a actividades comerciales y de almacenaje que principalmente se concentran en la Carretera de Berja a Almería, Ctra. Autonómica A-358, así como enclaves aislados con suficiente entidad para ser reconocidos como tales.

5.1. OBJETIVOS.

Se pretende dar coherencia a las nuevas construcciones con la ordenación consolidada en el suelo industrial limítrofe, a la vez que optimizar el valor de localización del resto de parcelas. Estas parcelas se sitúan en un área que se pretende sea de transición entre el suelo industrial y el terreno rústico-natural colindante.

El Sector I-1 colindante, se encuentra urbanizado y con las parcelas edificadas casi en su totalidad. En ese sector, las parcelas tienen un retranqueo de 5 metros a la alineación oficial en la fachada a la Carretera A-358 y de 2 metros en el resto. Estos 2 metros de retranqueo se le obligan que se incorporen formalmente a la acera, con lo que queda una acera con 2 metros privados que se le suman al metro de acera pública. En el caso del Sector SUESAD I-3, para darle continuidad al Sector I-1 y para cumplir con el Decreto 293/2009 de Accesibilidad y con la Orden VIV/561/2010 se le dan 3 metros de ancho a la acera (toda la acera sería pública) y no habría que retranquear la construcción para que las alineaciones de las naves coincidan. De esta manera solo se mantendrían los retranqueos en las construcciones que tienen fachada a la Carretera A-358, es decir, aquellas que den a la Calle C.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	57/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

5.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

La edificación deberá guardar un retranqueo obligatorio a la alineación oficial de 5 metros en la fachada a la Carretera A-358 (Calle C). Para el resto de viales, la edificación no dispondrá de retranqueo a vial, para darle continuidad a los viales del sector colindante, ya ejecutados y construidas las naves.

En el caso de edificios aislados, el retranqueo será de 5 metros a la alineación oficial y de 5 metros a linderos, y se garantizará el tratamiento adecuado de todos los paramentos.

Altura máxima y número de plantas:

- Dos plantas y 10,00 metros.

Se autorizan instalaciones especiales con una altura superior, siempre que se justifique su necesidad para el correcto funcionamiento de la industria. Estas instalaciones no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la parcela.

5.3. CONDICIONES DE USO.

Se autorizan industrias en las categorías 1ª, 2ª y 3ª (de las establecidas en el Art 4.2 del Titulo V del PGOU) El uso característico es el industrial. Se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Almacenes, comercios, oficinas, hospedaje y hostelería. Se admiten instalaciones complementarias acondicionadas como alojamiento para la vigilancia en parcelas mayores de mil metros cuadrados. Este uso ocupará una superficie máxima de 60 m^2.

Los usos serán, preferiblemente, instalaciones industriales o comerciales que requieran un cuidado aspecto exterior y que tengan en cuenta la inmediatez, tanto del polígono industrial ya existente como, en su caso, del suelo natural externo al sector.

Los usos de industrias en las categorías 2ª y 3ª, así como el uso de almacenes, comercios, oficinas, hospedaje y hostelería, serán compatibles sólo en edificio exclusivo.

Se prohíbe la instalación de grandes superficies minoristas.

Se prohíbe el uso terciario comercial con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	58/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

5.4. APARCAMIENTOS.

Se dotará al menos de una plaza de aparcamiento privado por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

6. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS PARCELAS EDIFICABLES DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

En las parcelas de cesión al Ayuntamiento, serán de aplicación las mismas condiciones particulares que las definidas para las parcelas edificables privadas.

7. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES.

7.1. DEFINICIÓN.

Los Espacios Libres son los delimitados en la documentación gráfica bajo las siglas EL, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano. Están integrados por los parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, con posibilidad de instalar ferias y otras instalaciones.

7.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Se podrá autorizar la edificación aislada de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas de instalaciones, quioscos, etc., así como la provisional de casetas e instalaciones de feria.

- Ocupación máxima: 1%.
- Altura máxima: 1 planta, sin limitación de metros.
- Retranqueos: Mínimo de 5 metros.

La superficie edificada para este uso no será considerada aprovechamiento lucrativo.

7.3. USOS.

- Jardines.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	59/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

8. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS).

8.1. DEFINICIÓN.

Se consideran incluidos en el uso dotacional de Servicios de Interés Público y Social los siguientes:

- Parque deportivo.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento social.

8.2. ORDENACIÓN.

Se permiten los siguientes sistemas de ordenación:

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.
- Edificación aislada.

8.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar.

Ocupación máxima: 100 %.

Altura máxima de edificación: La que tenga la zona en que se ubica la parcela.

Volumen máximo: El definido por la ocupación y la altura máxima permitida.

Excepcionalmente y cuando las condiciones del equipamiento lo precisen, se podrá superar hasta en dos alturas la máxima permitida.

La superficie edificada para este uso no será considerada aprovechamiento lucrativo.

8.4. USOS.

- Parque deportivo, Equipamiento comercial y Equipamiento social, compatibles todos ellos entre sí.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	60/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

9. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

9.1. DEFINICIÓN.

Se prevé la construcción de varios centros de transformación para el suministro eléctrico del sector. Se ubican en las parcelas C.T..

9.2. ORDENACIÓN.

Se permiten los siguientes sistemas de ordenación:

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.
- Edificación aislada.

9.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcela: C.T..

Ocupación máxima: 100 %.

Altura máxima de edificación: Una planta.

Volumen máximo: El definido por la ocupación y la altura máxima permitida.

9.4. USOS.

- Centro de transformación para el suministro eléctrico del sector.

10. DEPÓSITO DE AGUA POTABLE

10.1. DEFINICIÓN.

Se prevé la construcción de un depósito de agua potable de 155 m^3 de capacidad. Se estima que se requiere una superficie para el depósito y para la caseta anexa de 77 m^2.

La ubicación del depósito será en la parcela D.A. del Sector I-3, puesto que es la que se encuentra a mayor cota, lo que facilitará su posterior distribución.

10.2. ORDENACIÓN.

Se permiten los siguientes sistemas de ordenación:

- Edificación por alineación de calle en manzana cerrada.
- Edificación aislada.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	61/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

10.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Parcela edificable: D.A..

Ocupación máxima: 100 %.

Altura máxima de edificación: 10 metros.

Volumen máximo: El definido por la ocupación y la altura máxima permitida.

10.4. USOS.

- Infraestructura de uso y dominio público.

11. VIALES Y APARCAMIENTOS

Componen el conjunto de viales y aparcamientos, las áreas destinadas a la circulación de vehículos y las zonas previstas para el aparcamiento de los mismos.

12. ACCESOS Y AFECCIONES ACÚSTICAS

El acceso que se pretende realizar a través del futuro enlace de la variante de Berja con la A-358 deberá ejecutarse de acuerdo con la Orden Ministerial 16/12/1997 y con la Norma 3.1-IC de Trazado, debiendo solicitar en su momento autorización al Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	62/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

13. DETERMINACIONES AMBIENTALES Y DETERMINACIONES FINALES

La Declaración Ambiental Estratégica sobre la Modificación Puntual del PGOU de Berja, Sector SUESAD I-3, establece que se incorporen las siguientes determinaciones ambientales:

A. La Modificación Puntual del TRNNSS de Berja, sector SUESAD I-3, cumple los parámetros de crecimiento establecidos en la vigente normativa urbanística y territorial (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como el Decreto 222/2002, de 30 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de Almería).

B. El desarrollo de la actuación cuenta con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afecciones a zonas de dominio público y sus áreas de protección.

C. Se justifica debidamente la existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

D. Las instalaciones de carácter industrial adoptarán las medidas preventivas necesarias para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse, de acuerdo con la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.

E. Todas las actuaciones sometidas a procedimientos de Prevención Ambiental necesitan la tramitación de los mismos previamente a su autorización definitiva.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	63/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

F. En relación a la contaminación atmosférica, las industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera, previamente a la concesión de la licencia municipal, deberán justificar que el proyecto cumple con la legislación vigente, entre otras:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la Mejora de la Calidad del Aire.
- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la Calidad del Medio Ambiente Atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

G. Se deberá atender a lo establecido en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

La asignación de usos pormenorizados del suelo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límites de emisión e inmisión establecidos en el Reglamento.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción, deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	64/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción, ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvales y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

H. En relación a la contaminación lumínica:

A las instalaciones de alumbrado exterior, les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica, recogidas tanto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07, sin perjuicio de las exclusiones recogidas en el artículo 60.2 de la Ley 7/2007.

Con carácter general e independientemente de la potencia de la instalación, se prohíbe:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
- El uso de aerostatos iluminados con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

Adicionalmente, con objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, así como preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, en las instalaciones de más de 1 kW de potencia instalada, se deberá cumplir lo siguiente:

- Los niveles de iluminación y el resto de parámetros luminotécnicos, se ajustarán a los límites establecidos para cada tipo de alumbrado tanto en la Ley GICA, como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, en las ITC-EA-02 e ITC-EA-03.
- El factor de mantenimiento y factor de utilización cumplirán los límites establecidos en la ITC-EA-04, garantizándose el cumplimiento de los valores de eficiencia energética de la ITC-EA-01.
- Las instalaciones con más de 5 kW de potencia instalada deberán estar dotadas con sistemas de regulación que permitan reducir el flujo luminoso al 50% a determinada hora, manteniendo la uniformidad en la iluminación.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	65/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Como prescripciones adicionales debe tenerse en cuenta:

- El flujo hemisférico superior instalado (FHSinst) deberá ser inferior a los siguientes valores:

CLASIFICACIÓN DE ZONAS	FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO FHSinst
E1	$\leq 1\%$
E2	$\leq 5\%$
E3	$\leq 15\%$
E4	$\leq 25\%$

- Cumplir con las limitaciones de luz molesta procedente de instalaciones de alumbrado exterior establecidos en la tabla 3 de la ITC-EA-03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de febrero, respecto a la intrusión de luz en la zona que corresponda.

I. En relación a la contaminación por olores, las personas o entidades titulares de las actividades que generen emisiones susceptibles de ocasionar molestias por olores podrán ser requeridos, tanto con carácter previo, como una vez iniciada la actividad, para que evalúen la incidencia, afectación e impacto generados por los olores en su entorno.

En estos supuestos, el órgano ambiental competente podrá requerir a los titulares de estas instalaciones para que elaboren un estudio en el que se identifiquen y cuantifiquen las sustancias generadoras de molestias por malos olores, así como para que implanten las medidas correctoras adecuadas.

Las actividades que produzcan molestias por olores, se emplazarán según criterios de distancia a la vecindad y estudio de vientos dominantes.

Las actividades que expongan o almacenen sustancias de fácil descomposición, deberán contar obligatoriamente con cámaras frigoríficas.

La concesión de licencia se realizará tras la dotación de todos los elementos correctores y evacuadores necesarios.

J. En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	66/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado y otras formas de valoración y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero autorizado.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras, las disposiciones siguientes:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamente de Residuos de Andalucía.
- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de los RSU o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores, donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

En relación a los puntos limpios, según la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los nuevos polígonos industriales y ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos urbanos.

Respecto a los residuos de construcción y demolición, según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	67/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Los productores de residuos generados en obras menores deberán acreditar ante el ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

K. En relación a los suelos contaminados, las instalaciones que se encuentren incluidas dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberán cumplir todos los preceptos que le sean de aplicación, contemplados en este Real Decreto, entre las que figura presentar el Informe Preliminar de suelos, así como las obligaciones impuestas en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo deberán presentar un informe histórico de situación, según establece el artículo 91.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con el contenido mínimo establecido en el Anexo II del Decreto 18/2015, de forma previa a la solicitud de licencia.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

L. La distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.). El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	68/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

M. Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción, y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

N. En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración Ambiental Estratégica, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

O. El Proyecto de Obras tendrá que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:
   - Instalaciones auxiliares.
   - Vertederos o escombreras de nueva creación.
   - Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
   - Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
   - Accesos y vías abiertas para la obra.
   - Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:
   - Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
   - Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
   - Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
   - Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	69/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

P. Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental, el técnico redactor del Proyecto de Obras incluirá en el mismo un anexo que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica.

El Plan de Restauracion del Proyecto de Obras habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el ayuntamiento a disposición del órgano ambiental para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en la obra.
- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean convenientemente tratados.
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.)

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	70/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

En todo lo no especificado en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el PGOU del término municipal de Berja.

EN BERJA, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.020

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:57:54 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	71/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	72/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

En función de las características del presente Plan Parcial que desarrolla la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3 del PGOU del Ayuntamiento de Berja y de lo marcado en la correspondiente ficha urbanística, la programación y plazos para su desarrollo serán los siguientes:

- 1 año para la presentación del Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- 2 años para la terminación de la obras de urbanización contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En función del desarrollo de las obras de urbanización y cumpliendo los requisitos contenidos en el Art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística podrán concederse Licencias de Edificación.

EN BERJA, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.020

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:58:10 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	73/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	74/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE LA URBANIZACIÓN

1.1. DEMOLICIÓN Y TRABAJOS PREVIOS

Comprende la limpieza, desbroce y demolición de edificaciones existentes en el terreno. El importe aproximado asciende a la cantidad de CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTINUEVE EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (49.129,13 €).

1.2. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Comprende el acondicionamiento del terreno con el desmonte y el terraplenado necesarios para adaptar las cotas del terreno actual a las de la urbanización. El importe aproximado asciende a la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (245.645,67 €).

1.3. ABASTECIMIENTO Y RIEGO

Comprende la construcción de un depósito para el almacenamiento de agua potable con una capacidad de 155 m^3, conducciones en alta y la red de distribución para consumo de agua potable, riego e hidrantes y su conexión con las redes existentes. El importe asciende a la cantidad de CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (163.763,78 €), tal y como se aprecia en el desglose siguiente:

CONSTRUCCIÓN DE DEPÓSITO PREFABRICADO DE HORMIGÓN PARA ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE CON CAPACIDAD PARA 155 M^3, DE UN SOLO VASO, CON PLANTA CUADRADA DE 6,7 X 6,7 M DE DIMENSIONES INTERIORES Y DE UNA ALTURA MÁXIMA DE LÁMINA DE AGUA DE 3,5 M, CUBIERTO MEDIANTE FORJADO QUE APOYE EN LA PARTE SUPERIOR DEL MURO

Desbroce y limpieza de 50 m^2 de terreno a máquina…….. 52,50 €

Excavación en terreno para apertura de caja de 155 m^3, por medios mecánicos……. 922,25 €

7,5 m^3 hormigón en masa HM-20 para nivelación…….. 730,05 €

Losa de hormigón armado HA-30 con acero tipo B-500-S, de 50 m^2……. 3.941,73 €

128 m^2 panel sectorial prefabricado HA-35, B-500-S, de 4,6 m altura…..……. 21.568,00 €

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	75/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

50 m^2 de placa prefabricada pretensada de cubierta HA-35, B-500-S…….. 4.171,00 €

Sellado de juntas…….. 1.250,00 €

3 válvulas de compuerta con bridas……. 1.350,00 €

2 válvulas de flotador…….. 1.960,00 €

Equipo de dosificación de hipoclorito para desinfección de aguas consumo humano…… 781,71 €

Instalación eléctrica completa……. 1.667,22 €

Cartel de señal informativa y de orientación, reflexivo y troquelado……. 885,65 €

TOTAL DEPÓSITO……. 39.280,11 €

INSTALACIONES EN ALTA

1 colector DN 100 mm de acero galvanizado…….. 781,04 €

3 colectores DN 125 mm de acero galvanizado……. 2.761,53 €

1 colector DN 150 mm de acero galvanizado……. 1.121,34 €

1 válvula de flotador……. 980,00 €

2500 ml tubería de fundición dúctil de D=100 mm, incluida zanja, colocación y relleno... 49.625,00 €

Electrobomba sumergible de eje vertical de 26 kW……. 9.464,77 €

Variador de velocidad para regulación de la bomba……. 3.641,43 €

TOTAL INSTALACIONES EN ALTA……. 68.375,11 €

INSTALACIONES EN BAJA

1250 ml tubería de fundición dúctil de D=100 mm, incluida zanja, colocación y relleno... 24.812,50 €

24 bocas de riego modelo municipal…….. 4.800,00 €

2 hidrantes de superficie…….. 3.200,00 €

13 pozos de registro visitables……. 3.380,00 €

15 válvulas de compuerta de cierre elástico…….. 2.850,00 €

Red de riego…….. 17.066,06 €

TOTAL INSTALACIONES EN BAJA……. 56.108,56 €

TOTAL ABASTECIMIENTO…… 163.763,78 €

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	76/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1.4. SANEAMIENTO Y PLUVIALES

Comprende las redes de alcantarillado para la recogida y evacuación de aguas residuales y pluviales, y su conexión con las redes existentes. El importe asciende a la cantidad de CIENTO CATORCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (114.634,65 €), tal y como se aprecia en el desglose siguiente:

RED DE SANEAMIENTO

27 pozos de registro visitables..... 9.450,00 €

1350 ml tubería UPVC de D=315 mm, incluida zanja, colocación y relleno..... 30.375,00 €

Aporte de zahorra natural..... 2.500,00 €

TOTAL RED DE SANEAMIENTO..... 42.325,00 €

AMPLIACIÓN EDAR DE RÍO CHICO

Ampliación EDAR de Río Chico para una población de 408 habitantes equivalentes... 27.224,65 €

TOTAL AMPLIACIÓN EDAR DE RÍO CHICO..... 27.224,65 €

RED DE PLUVIALES

29 pozos de registro visitables..... 10.150,00 €

1350 ml tubería UPVC de D=315 mm, incluida zanja, colocación y relleno..... 30.375,00 €

46 imbornales para recogida de agua de pluviales..... 2.760,00 €

Aporte de zahorra natural..... 1.800,00 €

TOTAL RED DE PLUVIALES..... 45.085,00 €

TOTAL SANEAMIENTO Y PLUVIALES..... 114.634,65 €

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	77/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1.5. CANALIZACIONES Y REDES DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

Comprende las obras e instalaciones necesarias para dar servicio a las parcelas edificables, en base a las indicaciones dadas por la compañía suministradora. El importe aproximado asciende a la cantidad de DOSCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (212.892,92 €).

1.6. ALUMBRADO PÚBLICO

Comprende la ejecución de la red desde el cuadro de mando, incluido éste, y los puntos de luz de alto rendimiento para el alumbrado de viales. El importe aproximado asciende a la cantidad de CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (163.763,78 €).

1.7. CANALIZACIONES DE TELEFONÍA

Comprende la ejecución de las canalizaciones y puesta de conexión de acuerdo con las normas de la C.T.N.E. El importe aproximado asciende a la cantidad de CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIECISIETE EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (57.317,32 €).

1.8. PAVIMENTACIONES

Comprende las explanaciones para la ejecución del sistema viario, asfaltado de calzadas y pavimentaciones de aceras. El importe aproximado asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (450.350,41 €).

1.9. SEÑALIZACIÓN EN VIALES

Comprende los trabajos necesarios para la colocación y marcado de señales en los viales según queda especificado en el correspondiente plano. El importe aproximado asciende a la cantidad de OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (8.188,19 €).

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	78/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1.10. JARDINERÍA

Comprende los trabajos necesarios para preparar el terreno y la plantación de especies vegetales en las zonas especificadas en planos. El importe aproximado asciende a la cantidad de NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (98.258,27 €).

1.11. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

Comprende los trabajos que es necesario realizar, establecidos por el proyecto de intervención arqueológica según el R.P.A. en vigor. El importe aproximado asciende a la cantidad de TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (32.752,76 €).

1.12. GESTIÓN DE RESIDUOS

Comprende el cumplimiento del R.D. 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. El importe aproximado asciende a la cantidad de VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (24.564,57 €).

1.13. SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS

Comprende el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y modificaciones posteriores, y en particular del R.D. 1627/1997 por el que se establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras. El importe aproximado asciende a la cantidad de DIECISEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (16.376,38 €).

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	79/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1.14. RESUMEN

1.- DEMOLICIÓN Y TRABAJOS PREVIOS	49.129,13 €
2.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	245.645,67 €
3.- ABASTECIMIENTO Y RIEGO	163.763,78 €
4.- SANEAMIENTO	114.634,65 €
5.- CANALIZACIONES Y REDES DE BAJA TENSIÓN	212.892,92 €
6.- ALUMBRADO PÚBLICO	163.763,78 €
7.- CANALIZACIONES DE TELEFONÍA	57.317,32 €
8.- PAVIMENTACIONES	450.350,41 €
9.- SEÑALIZACIÓN EN VIALES	8.188,19 €
10.- JARDINERÍA	98.258,27 €
11.- ESTUDIO ARQUEOLÓGICO	32.752,76 €
12.- GESTIÓN DE RESIDUOS	24.564,57 €
13.- SEGURIDAD Y SALUD	16.376,38 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	**1.637.637,83 €**

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.637.637,83 €
GASTOS GENERALES (13%)	212.892,92 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	98.258,27 €
	1.948.789,02 €
IVA (21%)	409.245,69 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	**2.358.034,71 €**

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	80/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

2. EVALUACIÓN DE LOS GASTOS DE GESTIÓN

Comprende los gastos relativos a los honorarios de proyectos y a la gestión de la tramitación del desarrollo urbanístico. Están incluidos, entre otros, los honorarios de:

Plan Parcial

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

Dirección de Obra.

El importe aproximado asciende a la cantidad de CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (135.652,19 €).

3. EVALUACIÓN DE OTROS GASTOS

En el apartado “Otros Gastos” se incluyen, entre otros:

Gastos financieros.

Seguros.

Gastos fiscales, publicaciones y registros.

Avales.

El importe aproximado asciende a la cantidad de VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (28.986,13 €).

4. PREVISIÓN DE INGRESOS

El Sector SUESAD I-3 tiene un aprovechamiento total de 41.828,80 m^2 construidos, de los cuales el 90% le corresponderán al propietario de los terrenos:

Aprovechamiento Subjetivo = 0,90 x 41.828,80 = 37.645,92 m^2 construidos.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	81/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

El valor de los terrenos urbanizados se puede estimar en 90 €/m^2construido, con lo que los terrenos privados tienen un valor total de:

90 €/m^2 x 37.645,92 m^2 = 3.388.132,80 €

A lo que habría que sumar el valor de las edificaciones existentes que queden dentro de ordenación.

5. PREVISIÓN DE BENEFICIOS

Con la estimación de gastos y beneficios de los apartados anteriores se puede prever un beneficio en el conjunto del desarrollo urbanístico del sector:

TOTAL GASTOS: 2.113.427,34 €

TOTAL INGRESOS: 3.388.132,80 €

BENEFICIO: 1.274.705,46 €

EN BERJA, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.020

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:58:27 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	82/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	83/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

Con el desarrollo urbanístico del Sector SUESAD I-3, se completa la ordenación de la ampliación de suelo en el borde sureste del Área Urbana de Berja, en el núcleo de Alcaudique, en el Paraje La Tomillera. Con ello se consolida el suelo de uso industrial, puesto que linda con suelo urbano consolidado que forma el polígono industrial.

Se generan unas parcelas con uso industrial, lo que posibilita la ampliación del actual Polígono Industrial de La Tomillera, tal y como establece el PGOU del Municipio de Berja y el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA). Con esto se consigue satisfacer la demanda que existe de este tipo de suelo en el municipio y así contribuir a la reactivación de la actividad económica de la zona.

2. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

2.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN

El sistema de actuación es el de Compensación, por lo que los costes de urbanización, los gastos de gestión, los gastos financieros, etc. que se produzcan, correrán a cargo de los propietarios del Sector SUESAD I-3.

2.2. INDEMNIZACIÓN DE ELEMENTOS EXISTENTES

Los elementos indemnizables se compensarán económicamente entre los propietarios del Sector SUESAD I-3.

2.3. CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Sobre las parcelas de equipamientos públicos y de cesión, corresponde la financiación de las futuras construcciones a cargo de los presupuestos de la comunidad autónoma, el estado o fondos europeos, o bien la cesión en concesión por un período de tiempo a algún particular o empresa que lo pueda solicitar, de tal forma que no genere gasto alguno para el Ayuntamiento.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	84/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

3. IMPACTO EN LAS HACIENDAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El desarrollo urbanístico del Sector SUESAD I-3, al tratarse de una actuación de iniciativa privada (sistema de compensación), lo asume el propietario de los terrenos del mismo. Una vez urbanizado el sector y recepcionado por el Excmo. Ayuntamiento de Berja, la conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento.

Las parcelas de cesión al Ayuntamiento serán entregadas mediante escritura pública (Proyecto de Reparcelación aprobado y protocolizado), libres de cargas y gravámenes.

Las infraestructuras y las obras de urbanización dispondrán de un año de garantía, por lo que la propiedad estará obligada a depositar en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario, un importe correspondiente al 7% del coste de la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización, en el Ayuntamiento de Berja.

El Ayuntamiento hará frente a los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización mediante las tasas e impuestos municipales que tendrán que pagar los propietarios de las parcelas creadas.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

Las infraestructuras de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

El coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos se sufraga mediante la imposición de la tasa de basuras correspondiente, por lo que no supone carga para el Ayuntamiento.

Los ingresos que percibirá la administración local en forma de impuestos, serán:

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI).
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	85/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Teniendo en cuenta los gastos e ingresos analizados en los puntos anteriores, el impacto sobre las haciendas públicas es positivo, ya que no se generan gastos extraordinarios más allá de los correspondientes al mantenimiento ordinario de las infraestructuras públicas, a sufragar con los impuestos que ingresa, con lo que hasta este punto el balance es cero.

4. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Con la Modificación Puntual de del PGOU de Berja en el ámbito del Sector SUESAD I-3, se completa la ordenación de la ampliación de suelo en el borde sureste del Área Urbana de Berja, en el núcleo de Alcaudique, en el Paraje La Tomillera. Con ello se consolida el suelo de uso industrial, puesto que linda con suelo urbano consolidado que forma el polígono industrial.

Se generan unas parcelas con uso industrial, lo que posibilita la ampliación del actual Polígono Industrial de La Tomillera, tal y como establece el PGOU del Municipio de Berja y el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA). Con esto se consigue satisfacer la demanda que existe de este tipo de suelo en el municipio y así contribuir a la reactivación de la actividad económica de la zona.

5. CONCLUSIONES

El análisis sobre la sostenibilidad económica del presente plan parcial es favorable, ya que el balance económico es positivo tanto para el promotor de la actuación como para las administraciones públicas. Por tanto, se concluye que la actuación es sostenible económicamente.

EN BERJA, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.020

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 22:58:43 +01'00'

Fdo.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	86/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	87/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1. ANTECEDENTES

Según el planeamiento general vigente, la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3 tiene una superficie de 78.229 m^2. Está clasificado como suelo urbanizable previéndose su desarrollo mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, y siendo su sistema de actuación el de Compensación.

Los objetivos del planeamiento son completar la ordenación de la ampliación de suelo en el borde sureste del Área Urbana de Berja, en el núcleo de Alcaudique, en el paraje La Tomillera, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, con dotaciones de espacios libres, equipamientos y amplio viario perimetral; y la consolidación de usos industriales y comerciales.

El 5 de marzo de 2.018, el Pleno del Ayuntamiento de Berja adoptó el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Sector SUESAD I-3 del Plan General de Berja. Posteriormente se procedió a la redacción del Proyecto de Reparcelación y a la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes. Durante dicho trámite se detectó que se habían incluido dentro de los límites del sector, en la zona sur del mismo, terrenos pertenecientes al Dominio Público Viario. Para excluir dichos terrenos de dominio público viario se redacta el presente modificado de plan parcial.

La superficie de los terrenos de dominio público viario es de 2.176,64 m^2 con lo que, al excluirlos, el Sector SUESAD I-3 pasa a tener una superficie de 76.052,36 m^2. Al tener menor superficie, disminuye la edificabilidad del sector.

2. OBJETIVOS Y FINALIDAD DEL MODIFICADO DE PLAN PARCIAL

Los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Sector SUESAD I-3, cuya ordenación se desarrolla en el presente trabajo, están clasificados por el PGOU de Berja como suelo urbanizable sectorizado con uso característico industrial.

El objeto del presente modificado de Plan Parcial es el de excluir de la superficie del Sector SUESAD I-3 los terrenos situados al sur del mismo y que pertenecen al Dominio Público Viario. La superficie de los terrenos de dominio público viario es de 2.176,64 m^2 con lo que, al excluirlos, el Sector SUESAD I-3 pasa a tener una superficie de 76.052,36 m^2.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	88/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Con esta disminución de superficie, disminuye la edificabilidad del sector, pasando de tener 43.026,00 m^2 construidos a tener 41.828,80 m^2. Los Espacios Libres también se han reducido, sin embargo los SIPS se han mantenido con la misma superficie contemplada en el plan parcial aprobado anteriormente.

Dentro del sector hay una parcela de 49 m^2 de superficie que se va a destinar a la construcción de un depósito de agua potable de 155 m^3 de capacidad (Parcela D.A.). Puesto que este depósito debería llevar una caseta anexa donde se instalará la valvulería necesaria así como los elementos necesarios para el sistema de cloración del agua, sería conveniente que la parcela tuviese mayor superficie. Por tanto, el objeto de este modificado de Plan Parcial también va a ser el darle mayor superficie a la Parcela D.A., pasando de tener 49 m^2 a tener 77 m^2, de manera que se pueda construir holgadamente el depósito de agua potable y la caseta anexa.

3. DETERMINACIONES DEL PLAN

El Plan Parcial contiene las siguientes determinaciones:

- El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con las comunicaciones existentes y futuras, con señalamiento de sus alineaciones y rasantes.

- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en las Normas Subsidiarias.

- La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidos los aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del PGOU y los estándares y características establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

- El trazado y las características de las redes propias del sector, de abastecimiento de agua, saneamiento, evacuación de pluviales, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	89/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

- El Plan de Etapas.

- La Evaluación Económico-Financiera de la ejecución de las obras de urbanización.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL

El Sector SUESAD I-3 es una Unidad de Planeamiento establecida en el PGOU, con una superficie que se desarrolla de 76.052,36 m^2, se encuentra en el Barrio de Alcaudique del Municipio de Berja, siendo sus linderos los siguientes:

- Norte: Camino de Almería.
- Sur: Carretera Autonómica A-358.
- Este: Subestación Eléctrica, propiedad de Endesa, y suelo no urbanizable.
- Oeste: Suelo urbano consolidado.

Se ha mantenido la ordenación propuesta en la Modificación Puntual del PGOU de Berja.

5. SUSPENSIÓN DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Según el artículo 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el párrafo anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	90/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

6. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE ALCAUDIQUE
AREA DE REPARTO 3 INDUSTRIAL

SECTOR **SUESAD I-3** SUPERFICIE: 76.052,36 M^2

1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,55	m^2 t/m^2s
Densidad máxima de viviendas	0	viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	41.828,80	U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	37.645,92	U.A.
Techo máximo edificable	41.828,80	m^2
Edificabilidad	0,5500	m^2/m^2

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector 7,61 Has

Reserva para dotaciones:

Espacios libres….mínimo	7.605,24	m^2	10% superficie
Centros docentes. mínimo	0,00	m^2	No hay en industrial
S.I.P.S.....mínimo	3.042,09	m^2	4% superficie
	10.647,33	m^2	

Superficie construida……....máximo 41.828,80 m^2
Número de viviendas……....máximo 0 Uds

Altura de edificación……...máximo 10 m.

Retranqueos a Carretera A-358 (Calle C) 5,00m a fachada.
5,00 m a linderos en caso de edificación aislada.

Retranqueos en el resto de viales 5 m a fachada y 5 m a lindero en caso de edif. aislada.

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Industrial
Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo
La ordenación será por edificación aislada. El P.P. podrá ordenar la edificación por alineación a calle en las industrias.

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

Previo a la urbanización del Sector I-3, se debe ampliar la EDAR de Río Chico. El promotor de la urbanización del Sector I-3 tendrá que correr con los gastos de la ampliación de la EDAR correspondientes a una población de 408 habitantes equivalentes.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	91/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

SECTOR **SUESAD I-3**

USO PREFERENTE INDUSTRIAL

USOS	COMPATIBILI DAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN PB	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSV.	NO PERMITIDO
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR				X
	UNIFAMILIAR				X
	UNIF.AISLADA				X
OTROS	HOSTELERO			X	
	COMERCIAL			X	
	OFICINA			X	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª	X			
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª			X	
	INDUSTRIA 4ª			X	
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL			X	
	ESCOLAR			X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO			X	
	ADMINISTRATIVO			X	
	COMERCIAL			X	
	ESPACIO LIBRE	X			

Se prohíbe la instalación de grandes superficies minoristas.

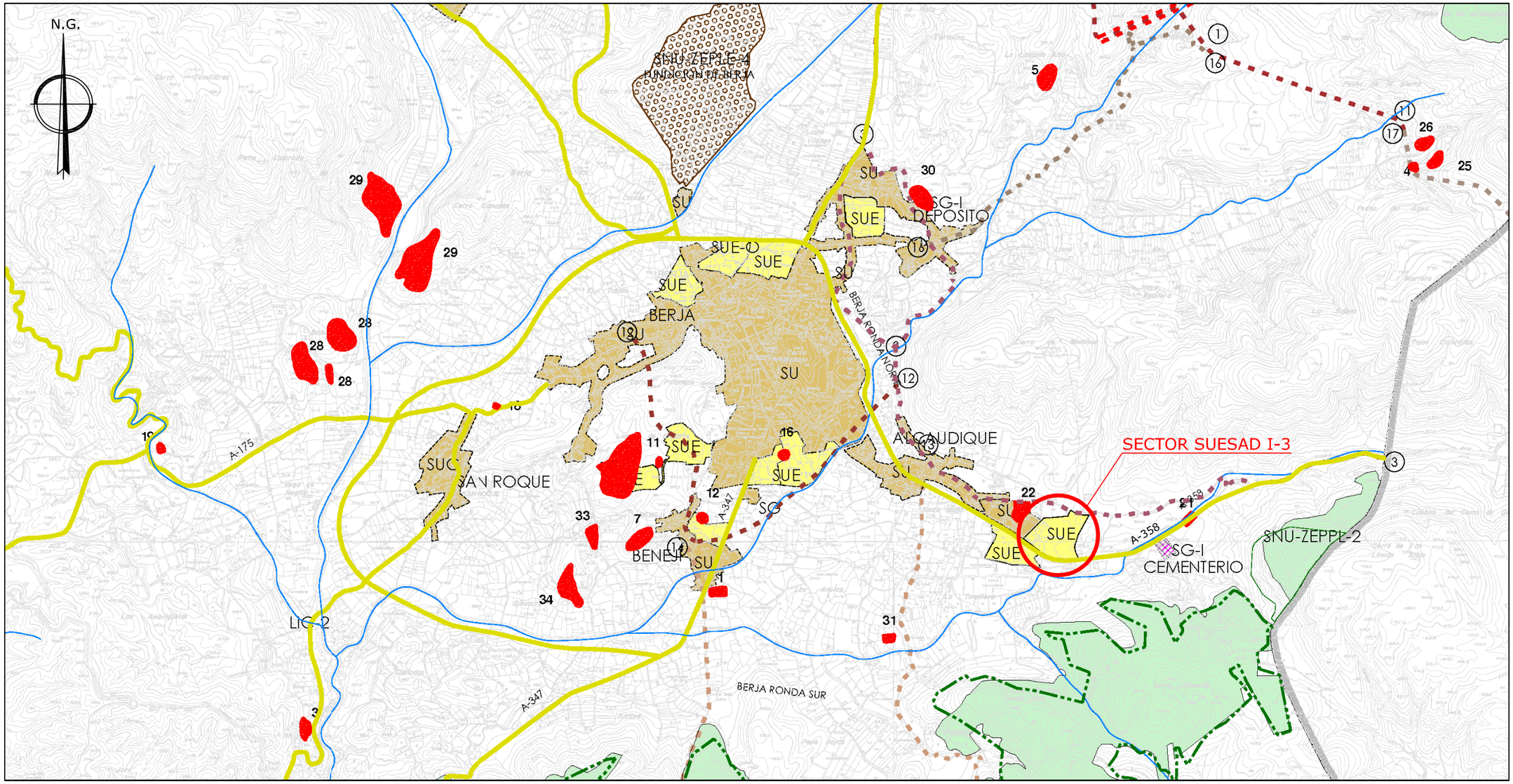
Se prohíbe el uso terciario comercial con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	92/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

7. PLANOS

1. Situación.
2. Nueva delimitación del sector.
3. Límite de propiedades aportadas.
4. Zonificación y usos pormenorizados.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	93/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



SUELO URBANO (SU)

SU SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE (SUE)

SUE SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIF. TERRITORIAL O URBANISTICA (SNU–ZEPPL)

- SNU–ZEPPL–1 PARAJES SOBRESALIENTES
- SNU–ZEPPL–2 COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES
- SNU–ZEPPL–3 ESPACIOS FORESTALES DE INTERES RECREATIVO
- SNU–ZEPPL–4.1 PAISAJES AGRARIOS SINGULARES. REGADIO
- SNU–ZEPPL–4.2 PAISAJES AGRARIOS SINGULARES. SECANO
- SNU–ZEPPL–5 PROTECCION DE CAMINOS Y VIAS PECUARIAS
- SNU–ZEPPL–5 CAMINOS
- SNU–ZEPPL–5 VIAS PECUARIAS
- ③ Cordel del Paso de Sierrra Nevada

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA (SNU–ZEPLE)

- SNU–ZEPLE–1 VIAS DE COMUNICACION
- SNU–ZEPLE–2 CAUCES Y MARGENES

RESUMEN EJECUTIVO SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: SITUACIÓN

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/25.000

Plano Nº:

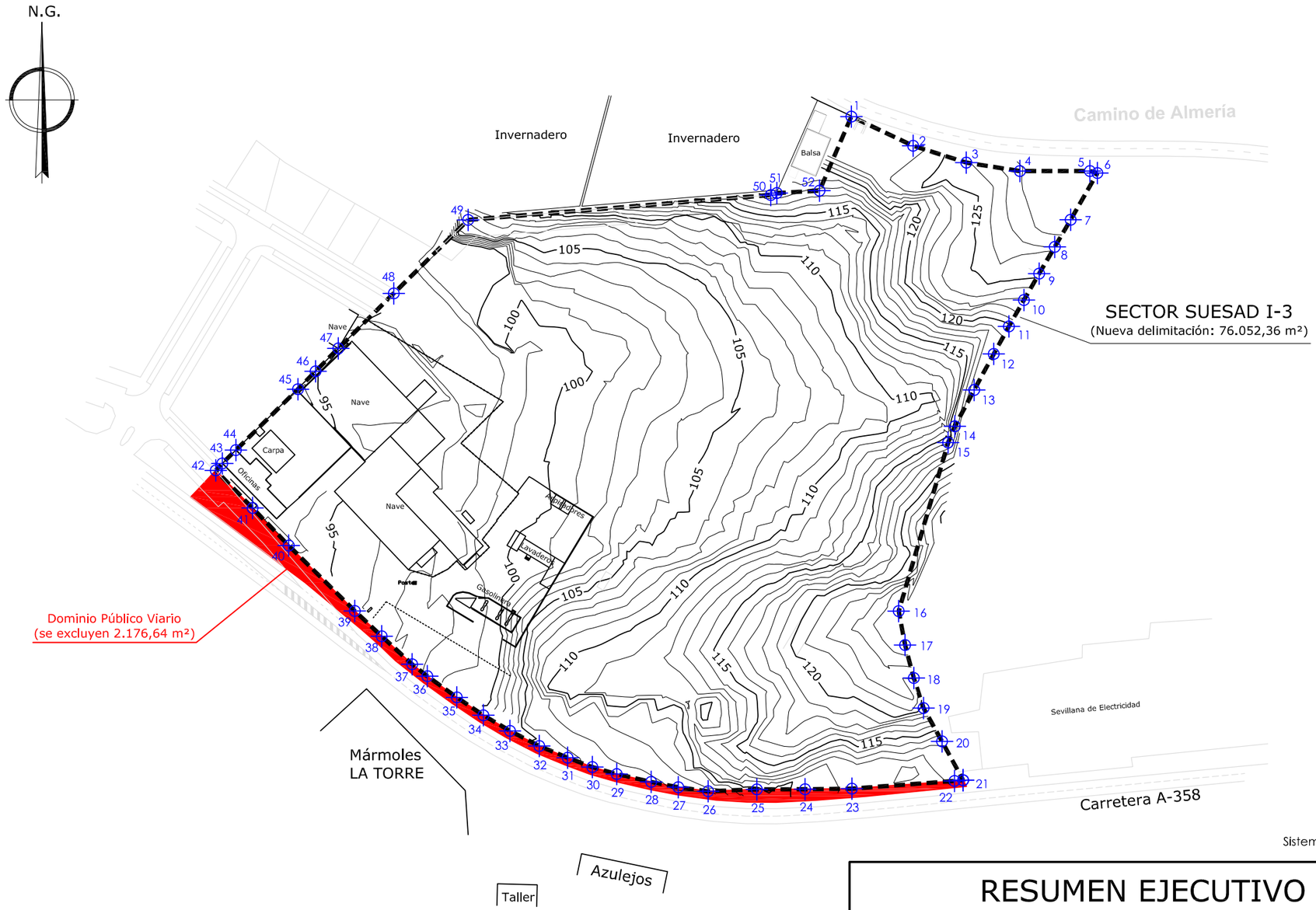
1

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	94/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	506.692,46	4.076.597,89
2	506.721,04	4.076.584,37
3	506.745,63	4.076.576,61
4	506.770,38	4.076.572,70
5	506.802,78	4.076.572,70
6	506.806,21	4.076.571,79
7	506.793,84	4.076.550,17
8	506.786,52	4.076.537,68
9	506.779,30	4.076.525,33
10	506.772,23	4.076.513,10
11	506.765,32	4.076.500,92
12	506.758,31	4.076.488,20
13	506.749,27	4.076.471,54
14	506.740,31	4.076.454,80
15	506.737,23	4.076.447,23
16	506.714,38	4.076.369,37
17	506.717,32	4.076.353,69
18	506.721,36	4.076.338,41
19	506.725,86	4.076.324,55
20	506.734,38	4.076.309,15
21	506.744,15	4.076.291,22
22	506.740,17	4.076.290,87
23	506.692,74	4.076.287,30
24	506.671,10	4.076.287,04
25	506.648,80	4.076.286,97
26	506.626,27	4.076.286,08
27	506.612,50	4.076.287,96
28	506.599,92	4.076.290,40
29	506.584,02	4.076.294,04
30	506.572,75	4.076.297,29
31	506.561,33	4.076.301,58
32	506.548,23	4.076.307,00
33	506.534,70	4.076.314,00
34	506.522,39	4.076.321,22
35	506.510,14	4.076.329,48
36	506.496,51	4.076.339,26
37	506.489,45	4.076.344,80
38	506.475,36	4.076.357,74
39	506.462,94	4.076.369,45
40	506.432,41	4.076.399,65
41	506.415,71	4.076.417,01
42	506.398,68	4.076.434,39
43	506.401,69	4.076.437,61
44	506.407,97	4.076.443,76
45	506.436,68	4.076.471,91
46	506.444,81	4.076.480,17
47	506.455,36	4.076.490,76
48	506.480,95	4.076.516,17
49	506.515,33	4.076.550,15
50	506.655,23	4.076.561,66
51	506.658,03	4.076.562,56
52	506.677,78	4.076.563,65

Sistema de referencia ETRS89, proyección U.T.M. Huso 30

RESUMEN EJECUTIVO SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: NUEVA DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

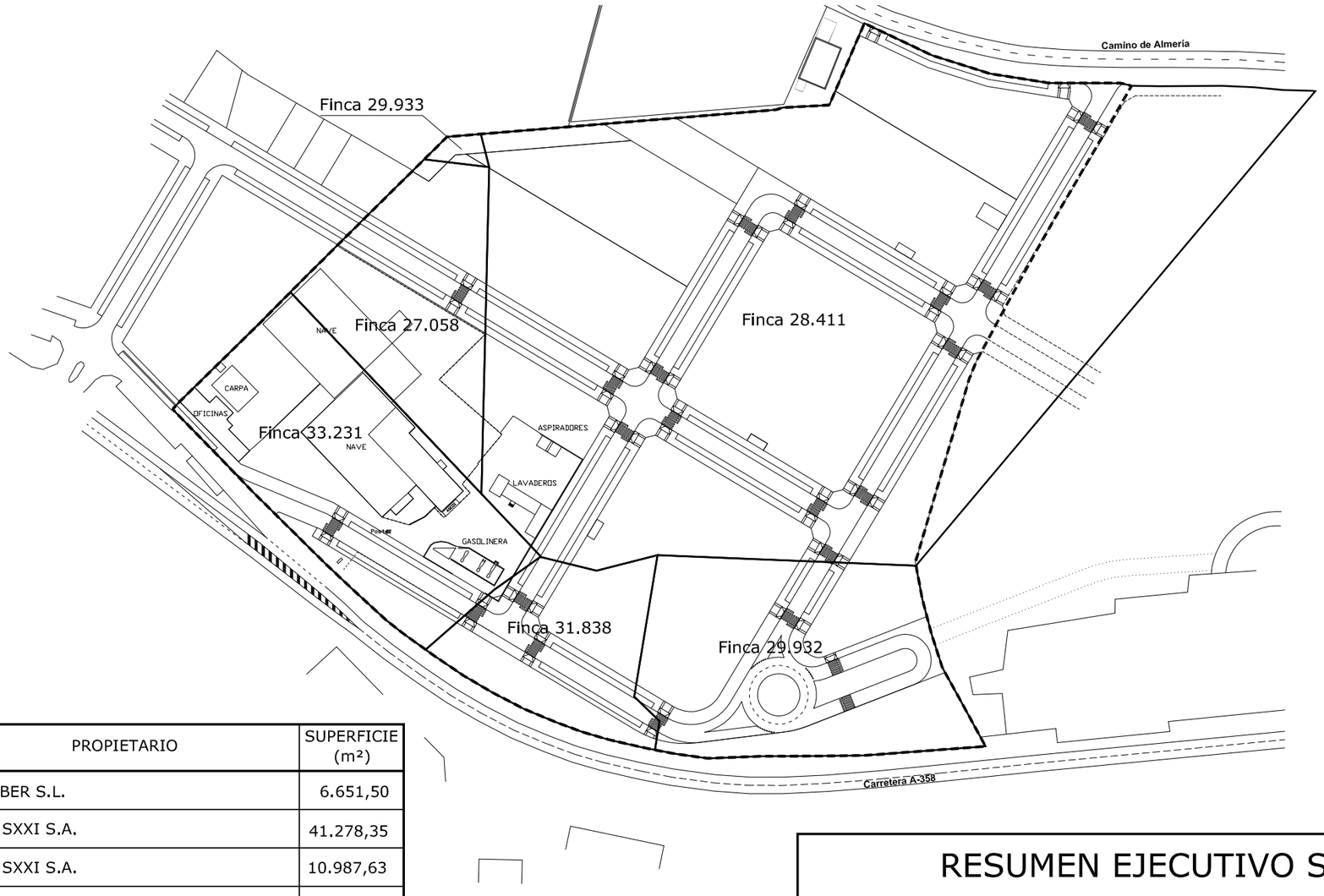
Plano Nº: 2

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	95/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m²)
27.058	VEFRUBER S.L.	6.651,50
28.411	CEIRU SXXI S.A.	41.278,35
29.932	CEIRU SXXI S.A.	10.987,63
31.838	CEIRU SXXI S.A.	5.430,00
33.231	FEPSA GLOBAL S.A.	11.453,00
29.933	VEFRUBER S.L.	251,88
TOTAL		76.052,36

Nota: La finca 28.411 tiene una superficie total de 50.866,77 m², estando 41.278,35 m² dentro del Sector I-3 y 9.588,42 m² en suelo no urbanizable.

RESUMEN EJECUTIVO SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: LÍMITE DE PROPIEDADES APORTADAS

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

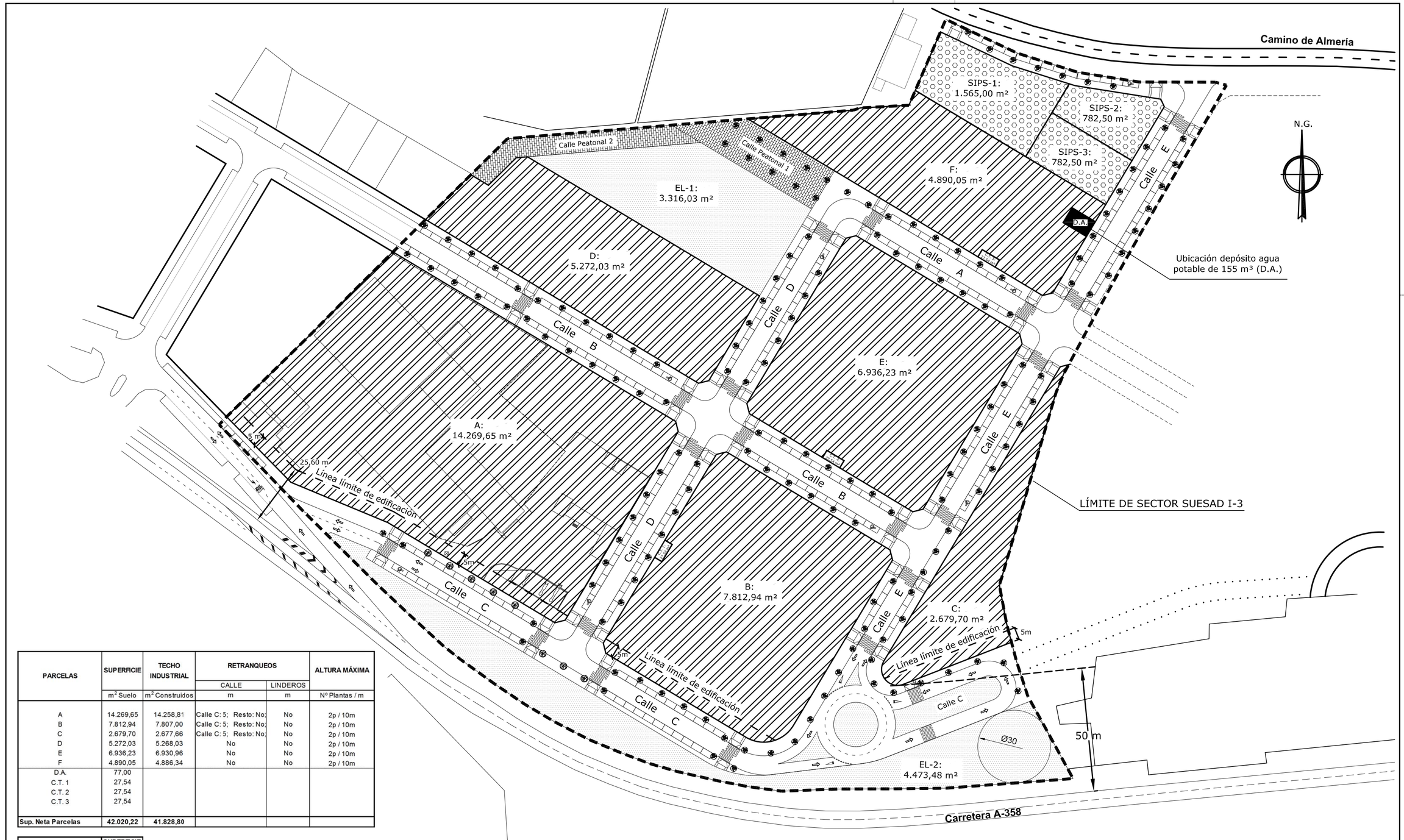
Plano Nº: 3

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	96/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



PARCELAS	SUPERFICIE	TECHO INDUSTRIAL	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA
			CALLE	LINDEROS	
	m² Suelo	m² Construidos	m	m	Nº Plantas / m
A	14.269,65	14.258,81	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
B	7.812,94	7.807,00	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
C	2.679,70	2.677,66	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
D	5.272,03	5.268,03	No	No	2p / 10m
E	6.936,23	6.930,96	No	No	2p / 10m
F	4.890,05	4.886,34	No	No	2p / 10m
D.A.	77,00				
C.T. 1	27,54				
C.T. 2	27,54				
C.T. 3	27,54				
Sup. Neta Parcelas	**42.020,22**	**41.828,80**			

DOTACIONES	SUPERFICIE
	m² Suelo
Esp. Libres	**7.789,51**
EL-1	3.316,03
EL-2	4.473,48
S.I.P.S.	**3.130,00**
SIPS-1 (Parque deportivo)	1.565,00
SIPS-2 (Equip. Comercial)	782,50
SIPS-3 (Equip. Social)	782,50
Total Dotaciones	**10.919,51**

VIALES (m2)	**23.112,63**
TOTAL UNIDAD (m2)	**76.052,36**

Aparcamientos públicos:	287 uds
Aprovechamiento tipo:	0,55 m2 IND/m2

– – – – – – Línea límite de edificación

Nota: La parcela C, de nueva creación, se ha dispuesto a una distancia de 50 metros respecto de la línea blanca de la carretera A-358.
Las parcelas A y B, ya existentes, se han mantenido a la misma distancia respecto de la carretera que en las Normas Subsidiarias vigentes.

RESUMEN EJECUTIVO SECTOR I-3

Plano Nº: 4

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/1.000

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

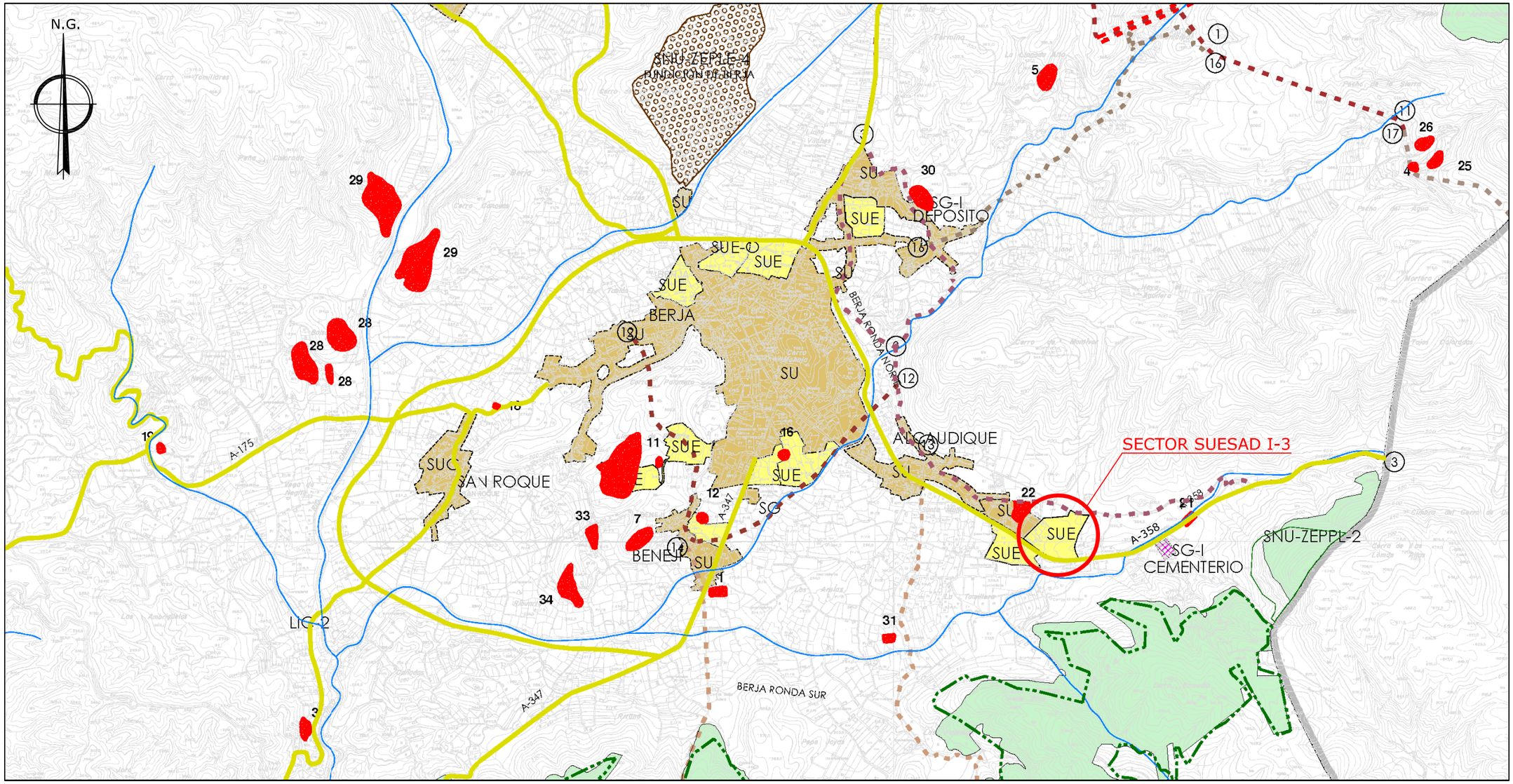
Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	97/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

PLANOS

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	98/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

1. Situación.
2. Delimitación actual del sector.
3. Nueva delimitación del sector.
4. Afección de Ramblas.
5. Vía Pecuaria.
6. Situación respecto a Variante de Berja.
7. Catastral.
8. Límite de propiedades aportadas.
9. Topografía.
10. Edificaciones existentes.
11. Infraestructuras urbanas existentes.
12. Zonificación y usos pormenorizados.
13. Viales.
14. Secciones tipo de viales.
15. Esquema de red de abastecimiento.
16. Esquema de red de saneamiento.
17. Esquema de red de pluviales.
18. Esquema de redes de media y baja tensión.
19. Esquema de alumbrado público.
20. Esquema de red de telefonía.
21. Planta de rasantes.
22. Perfiles longitudinales de calzada.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	99/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



SUELO URBANO (SU)

SU SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE (SUE)

SUE SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIF. TERRITORIAL O URBANISTICA (SNU–ZEPPL)

- SNU–ZEPPL–1 PARAJES SOBRESALIENTES
- SNU–ZEPPL–2 COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES
- SNU–ZEPPL–3 ESPACIOS FORESTALES DE INTERES RECREATIVO
- SNU–ZEPPL–4.1 PAISAJES AGRARIOS SINGULARES. REGADIO
- SNU–ZEPPL–4.2 PAISAJES AGRARIOS SINGULARES. SECANO
- SNU–ZEPPL–5 PROTECCION DE CAMINOS Y VIAS PECUARIAS
- SNU–ZEPPL–5 CAMINOS
- SNU–ZEPPL–5 VIAS PECUARIAS
- ③ Cordel del Paso de Sierrra Nevada

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA (SNU–ZEPLE)

- SNU–ZEPLE–1 VIAS DE COMUNICACION
- SNU–ZEPLE–2 CAUCES Y MARGENES

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: SITUACIÓN

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/25.000

Plano Nº:

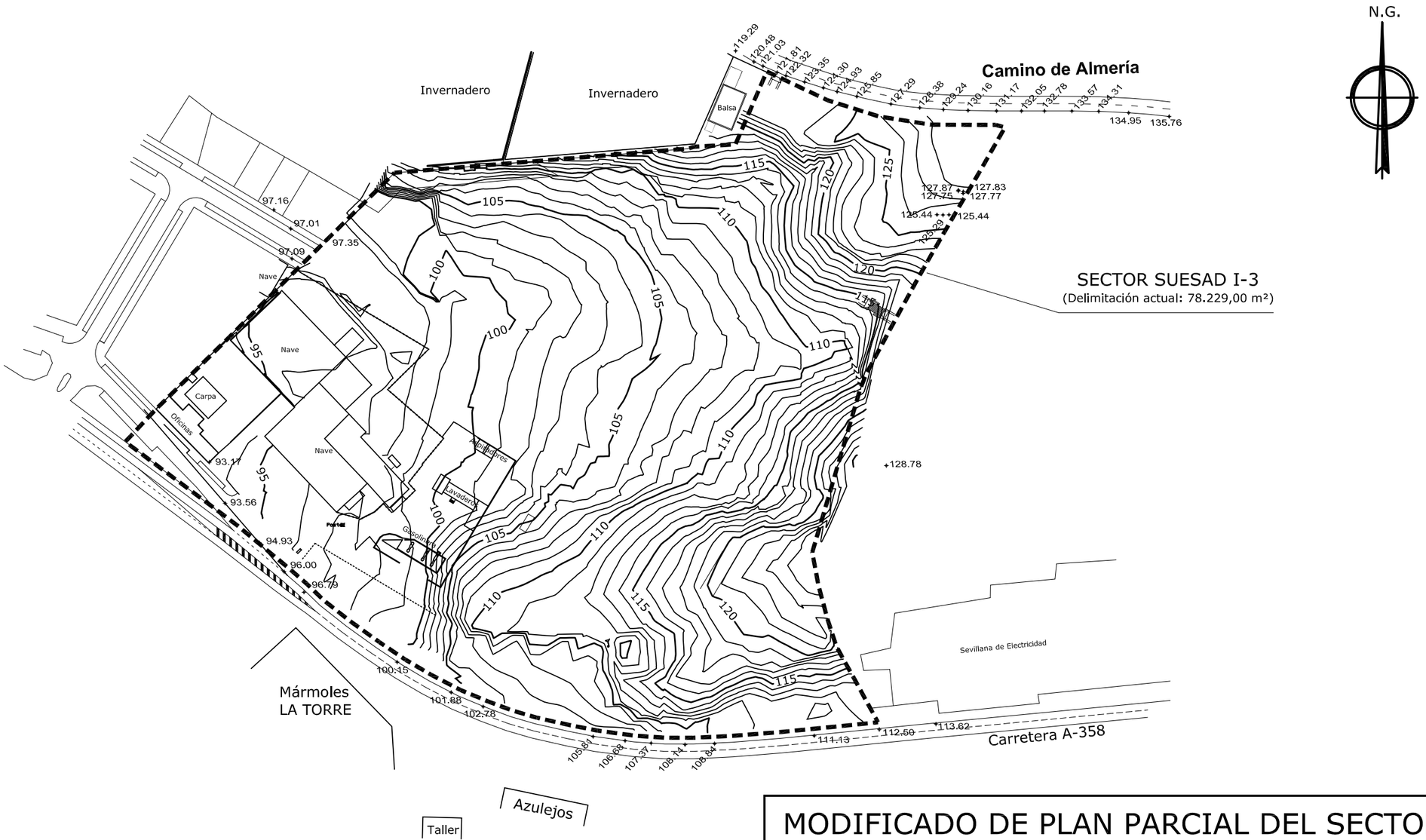
1

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	100/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: DELIMITACIÓN ACTUAL DEL SECTOR

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

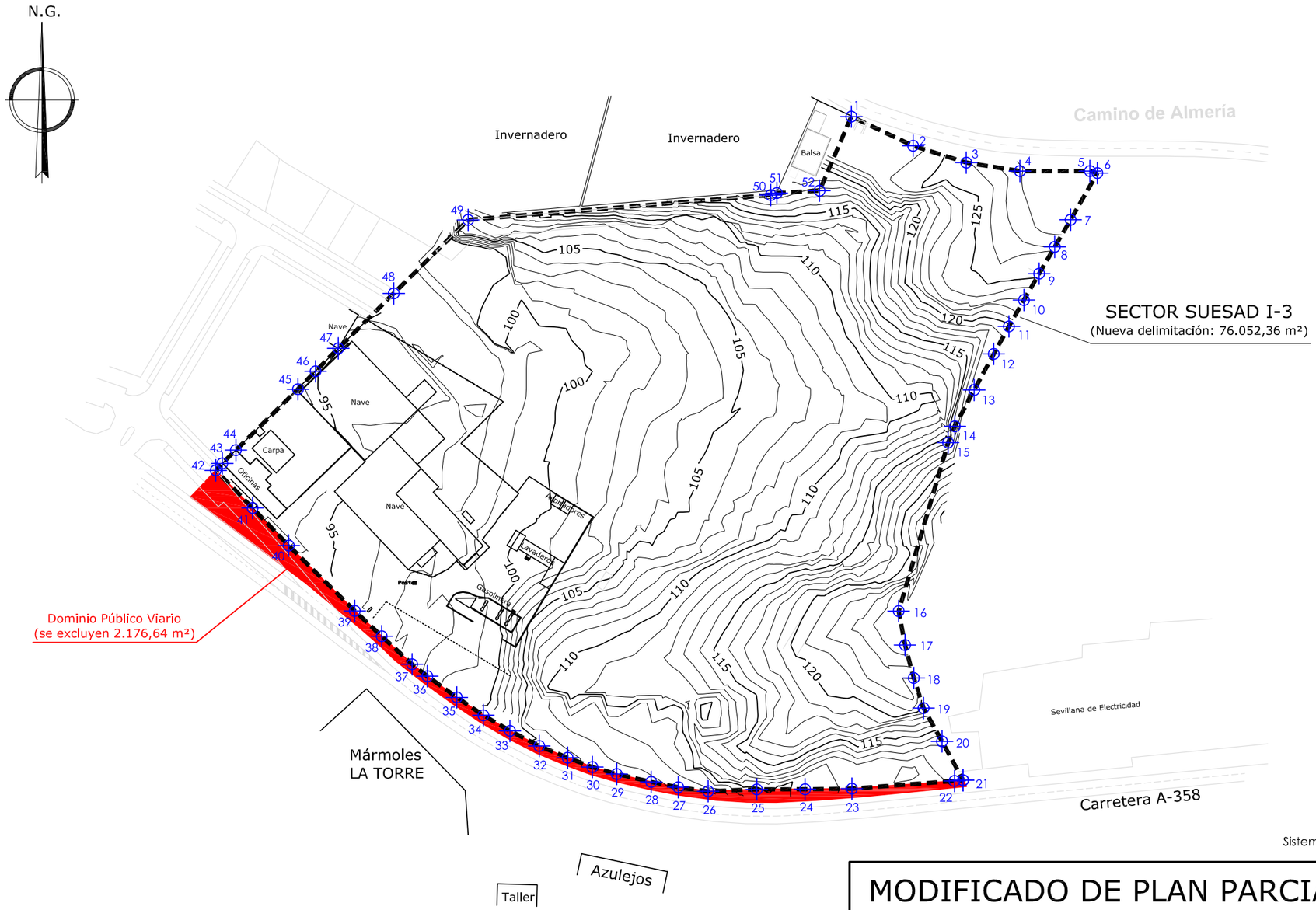
2

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	101/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	506.692,46	4.076.597,89
2	506.721,04	4.076.584,37
3	506.745,63	4.076.576,61
4	506.770,38	4.076.572,70
5	506.802,78	4.076.572,70
6	506.806,21	4.076.571,79
7	506.793,84	4.076.550,17
8	506.786,52	4.076.537,68
9	506.779,30	4.076.525,33
10	506.772,23	4.076.513,10
11	506.765,32	4.076.500,92
12	506.758,31	4.076.488,20
13	506.749,27	4.076.471,54
14	506.740,31	4.076.454,80
15	506.737,23	4.076.447,23
16	506.714,38	4.076.369,37
17	506.717,32	4.076.353,69
18	506.721,36	4.076.338,41
19	506.725,86	4.076.324,55
20	506.734,38	4.076.309,15
21	506.744,15	4.076.291,22
22	506.740,17	4.076.290,87
23	506.692,74	4.076.287,30
24	506.671,10	4.076.287,04
25	506.648,80	4.076.286,97
26	506.626,27	4.076.286,08
27	506.612,50	4.076.287,96
28	506.599,92	4.076.290,40
29	506.584,02	4.076.294,04
30	506.572,75	4.076.297,29
31	506.561,33	4.076.301,58
32	506.548,23	4.076.307,00
33	506.534,70	4.076.314,00
34	506.522,39	4.076.321,22
35	506.510,14	4.076.329,48
36	506.496,51	4.076.339,26
37	506.489,45	4.076.344,80
38	506.475,36	4.076.357,74
39	506.462,94	4.076.369,45
40	506.432,41	4.076.399,65
41	506.415,71	4.076.417,01
42	506.398,68	4.076.434,39
43	506.401,69	4.076.437,61
44	506.407,97	4.076.443,76
45	506.436,68	4.076.471,91
46	506.444,81	4.076.480,17
47	506.455,36	4.076.490,76
48	506.480,95	4.076.516,17
49	506.515,33	4.076.550,15
50	506.655,23	4.076.561,66
51	506.658,03	4.076.562,56
52	506.677,78	4.076.563,65

Sistema de referencia ETRS89, proyección U.T.M. Huso 30

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: NUEVA DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

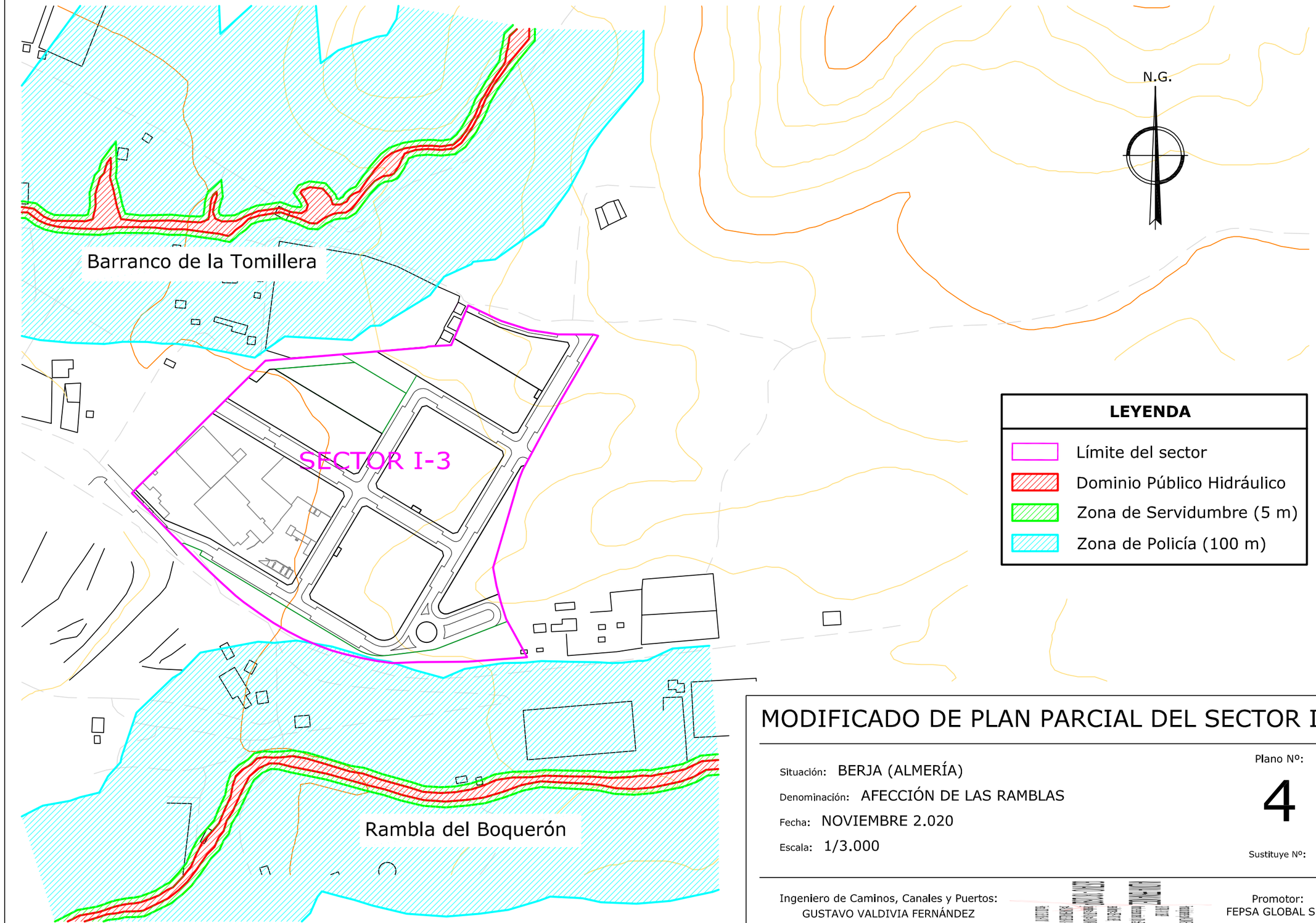
Plano Nº: 3

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	102/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: AFECCIÓN DE LAS RAMBLAS

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/3.000

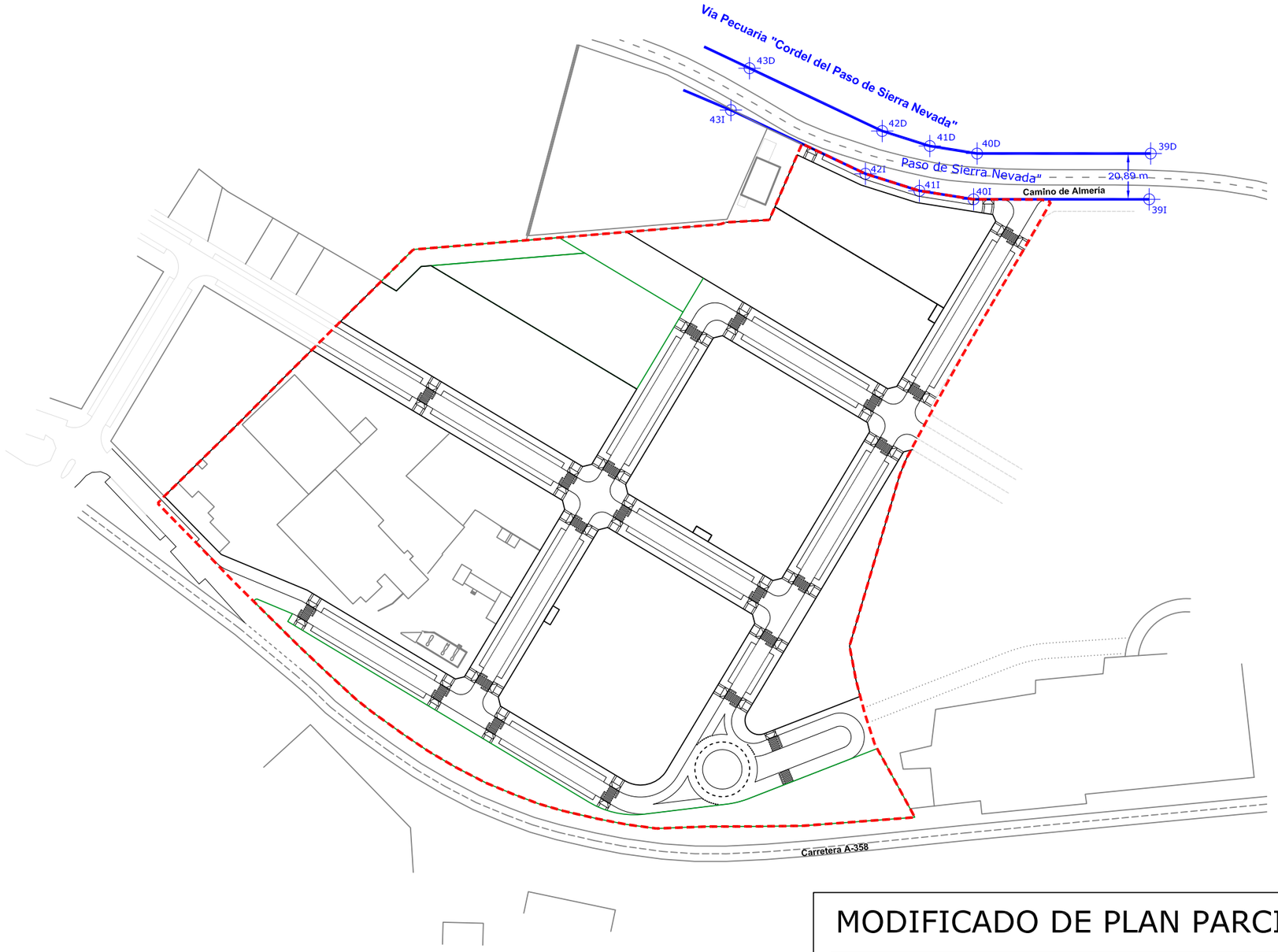
Plano Nº: 4

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	103/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



LÍMITES VÍA PECUARIA (Cordel del Paso de Sierra Nevada)

	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
COORDENADAS UTM DE LOS LÍMITES DE LA VÍA PECUARIA	39I	506.962,70	4.076.778,99	39D	506.963,39	4.076.799,88
	40I	506.882,57	4.076.778,99	40D	506.884,20	4.076.799,88
	41I	506.857,82	4.076.782,89	41D	506.862,62	4.076.803,28
	42I	506.833,23	4.076.790,65	42D	506.840,87	4.076.810,14
	43I	506.771,83	4.076.819,69	43D	506.780,34	4.076.838,77

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: VÍA PECUARIA (Cordel del Paso de Sierra Nevada)

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

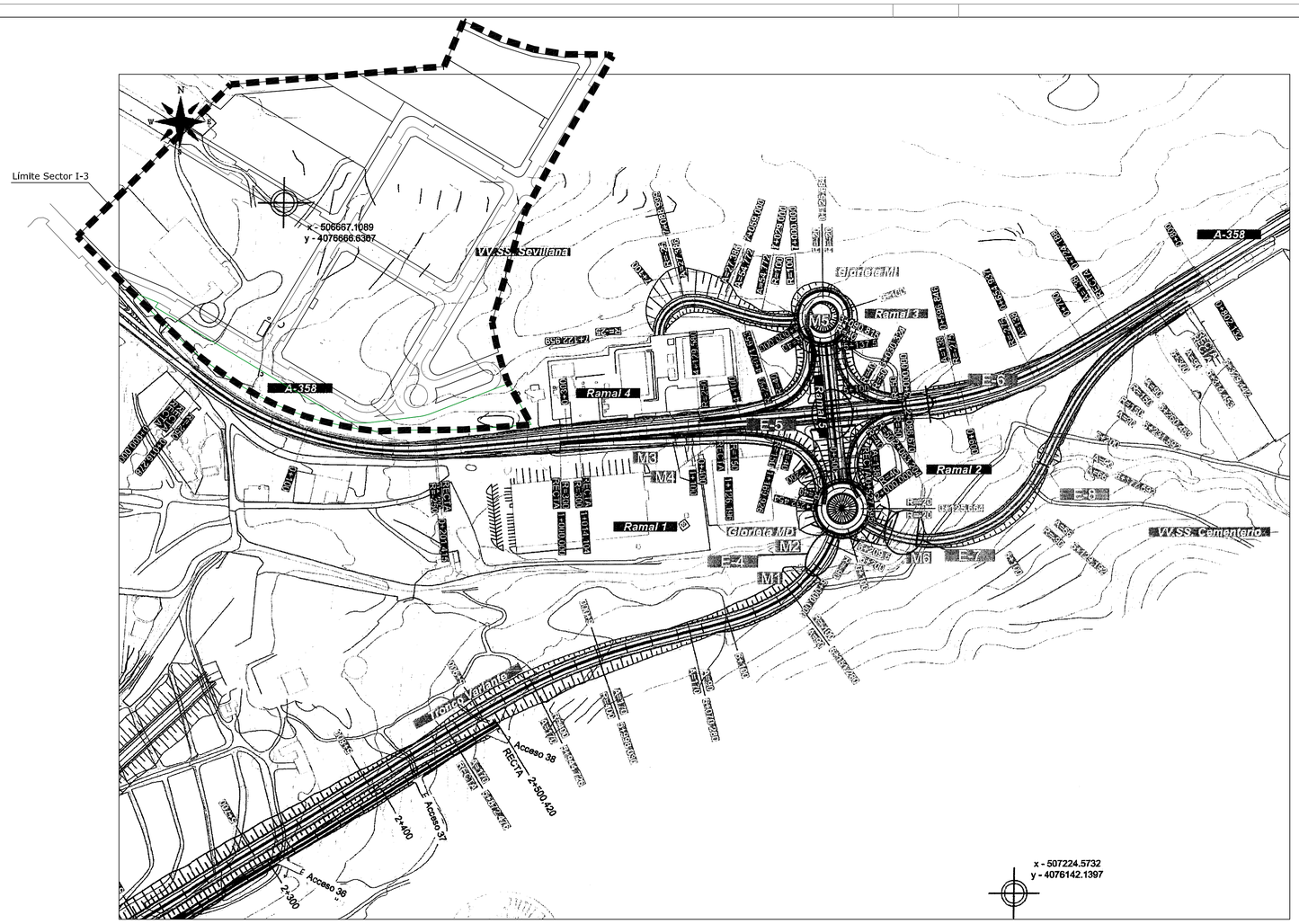
Plano Nº: 5

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	104/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: SECTOR I-3, BERJA (ALMERÍA)

Denominación: SITUACIÓN RESPECTO A VARIANTE DE BERJA

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

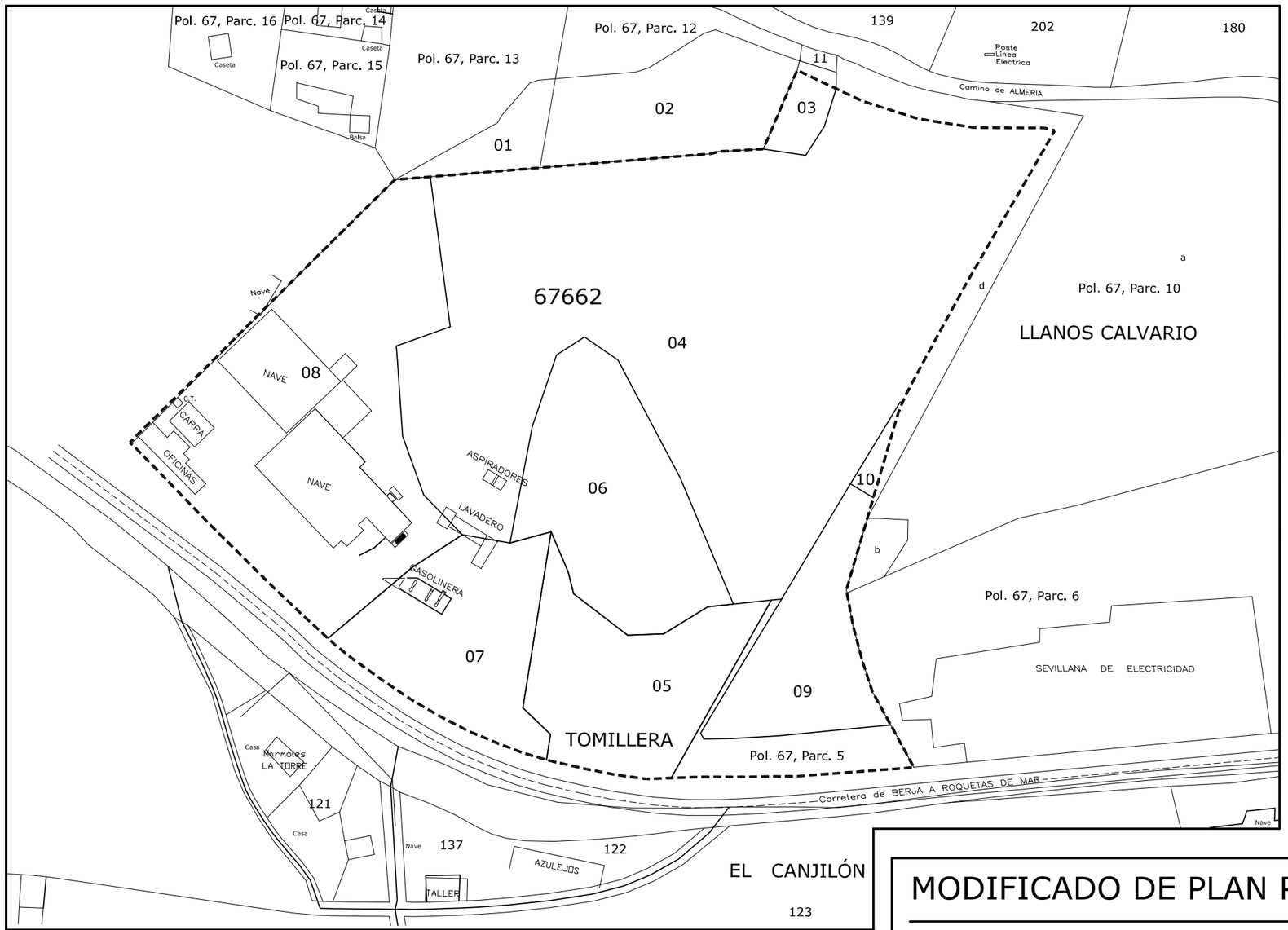
Plano Nº: 6

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	105/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



N.G.

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: CATASTRAL

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

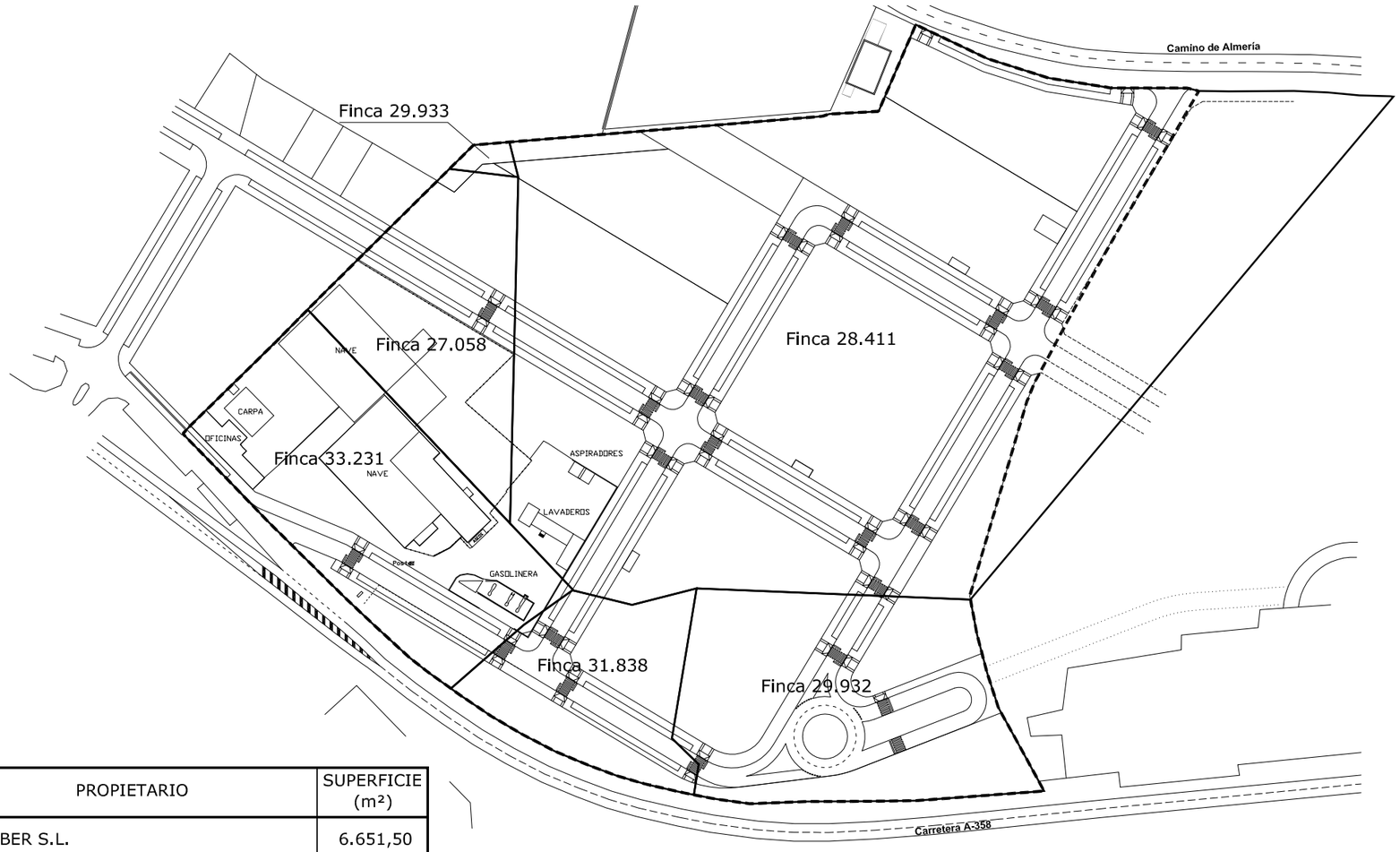
7

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	106/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m²)
27.058	VEFRUBER S.L.	6.651,50
28.411	CEIRU SXXI S.A.	41.278,35
29.932	CEIRU SXXI S.A.	10.987,63
31.838	CEIRU SXXI S.A.	5.430,00
33.231	FEPSA GLOBAL S.A.	11.453,00
29.933	VEFRUBER S.L.	251,88
TOTAL		76.052,36

Nota: La finca 28.411 tiene una superficie total de 50.866,77 m², estando 41.278,35 m² dentro del Sector I-3 y 9.588,42 m² en suelo no urbanizable.

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: LÍMITE DE PROPIEDADES APORTADAS

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

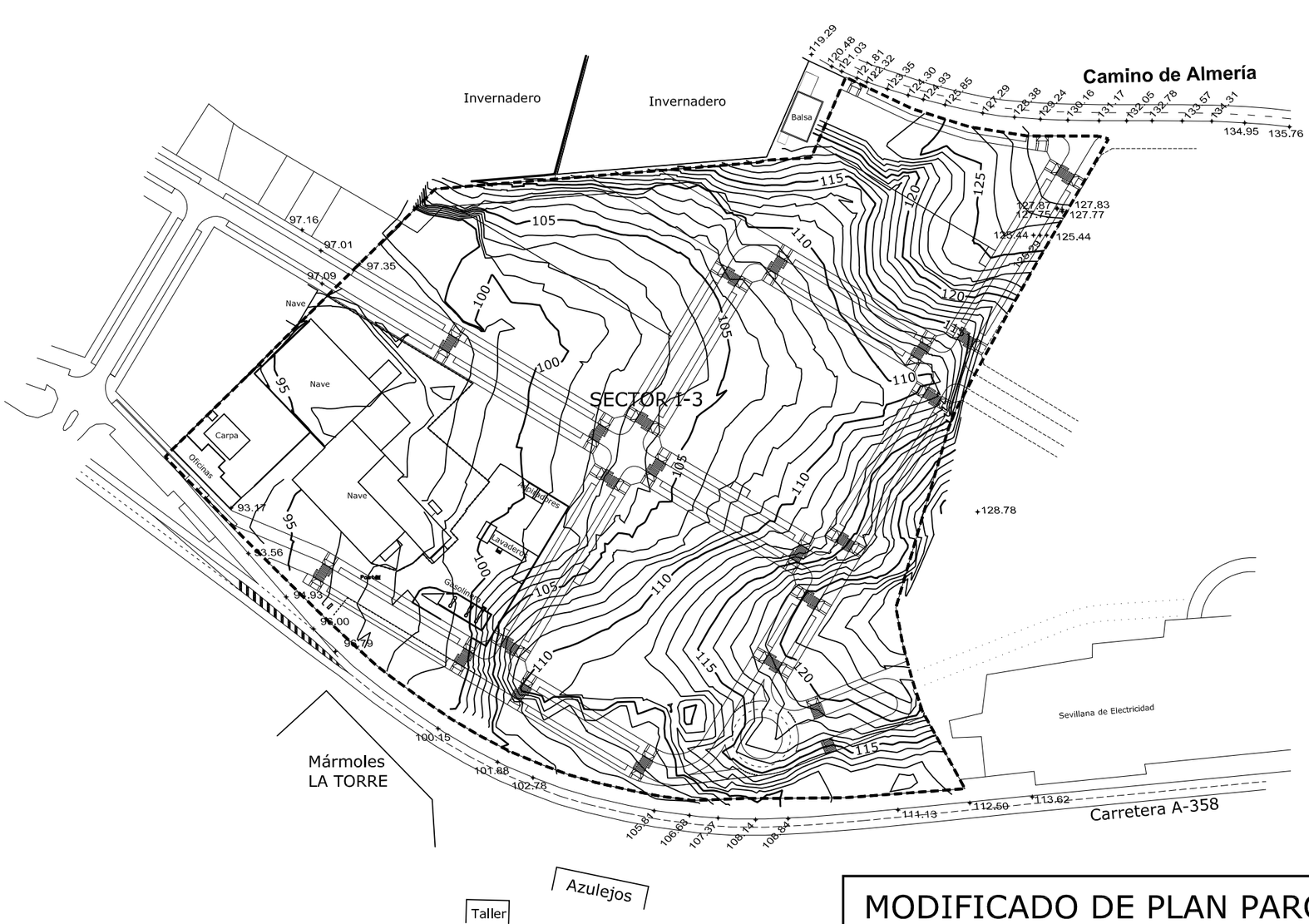
8

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	107/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: TOPOGRAFÍA

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

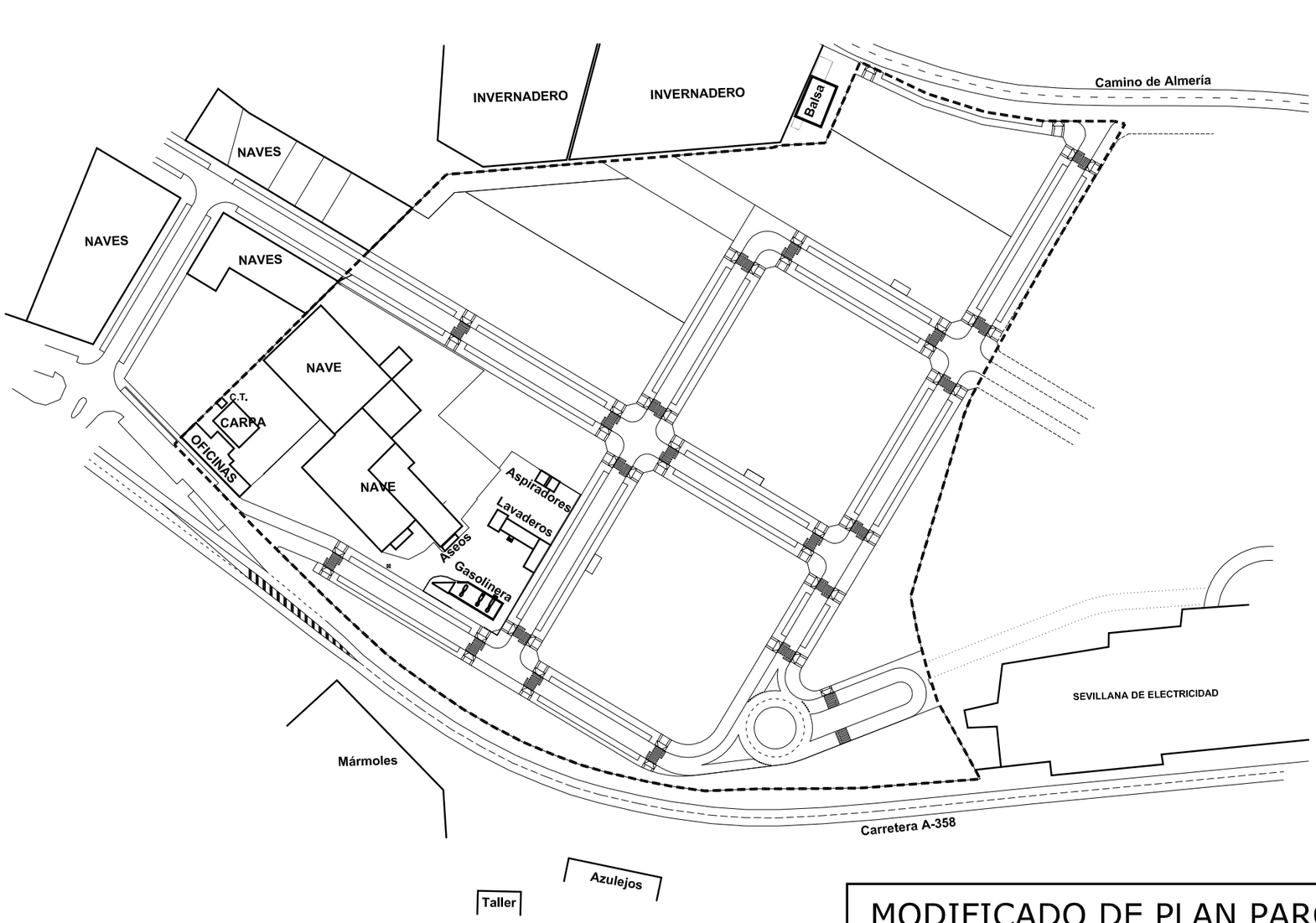
9

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	108/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: EDIFICACIONES EXISTENTES

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

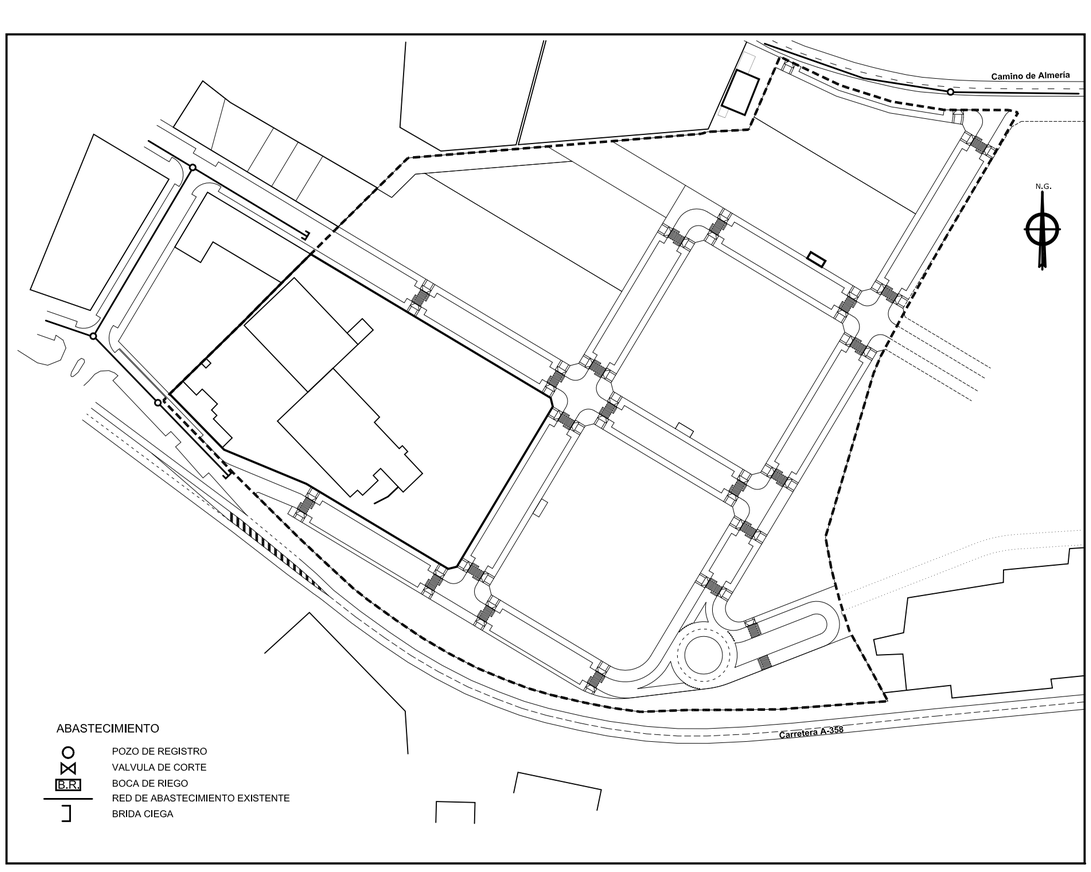
10

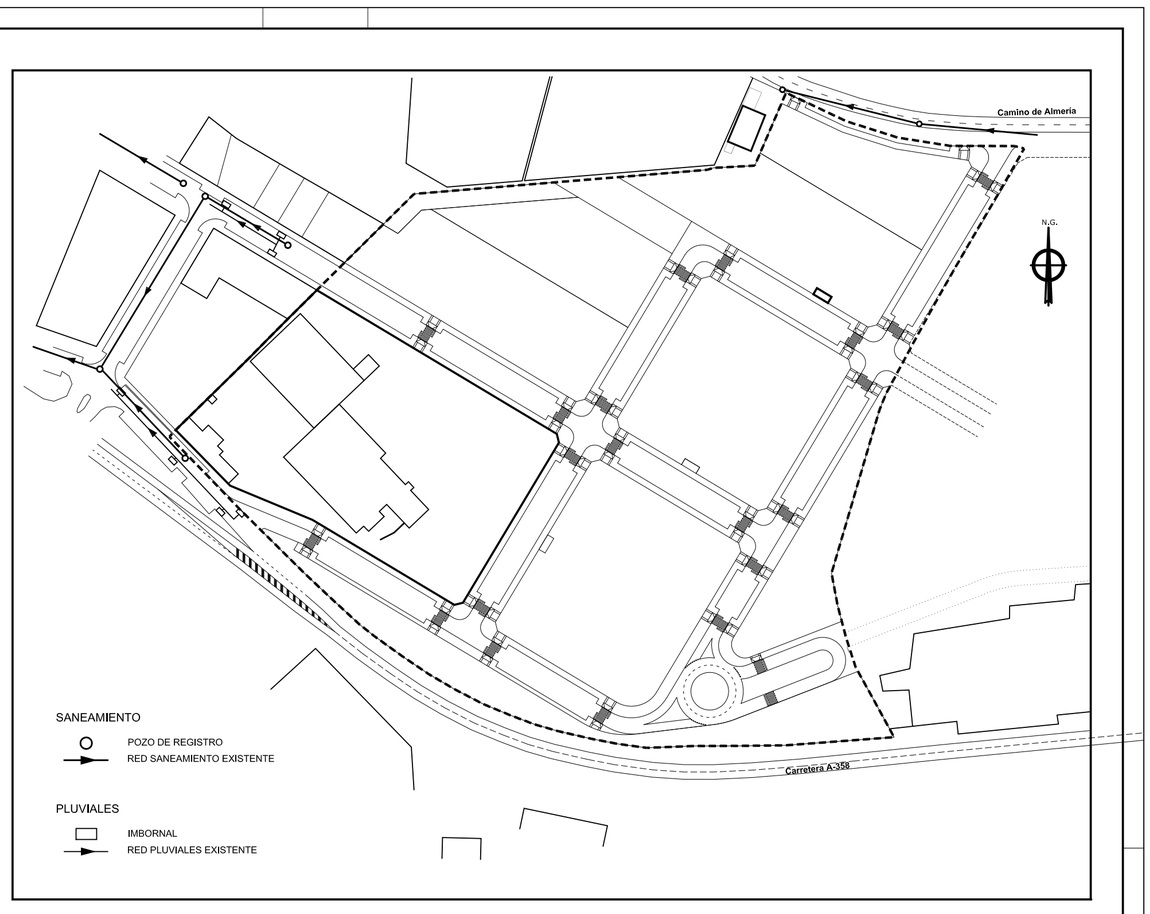
Sustituye Nº:

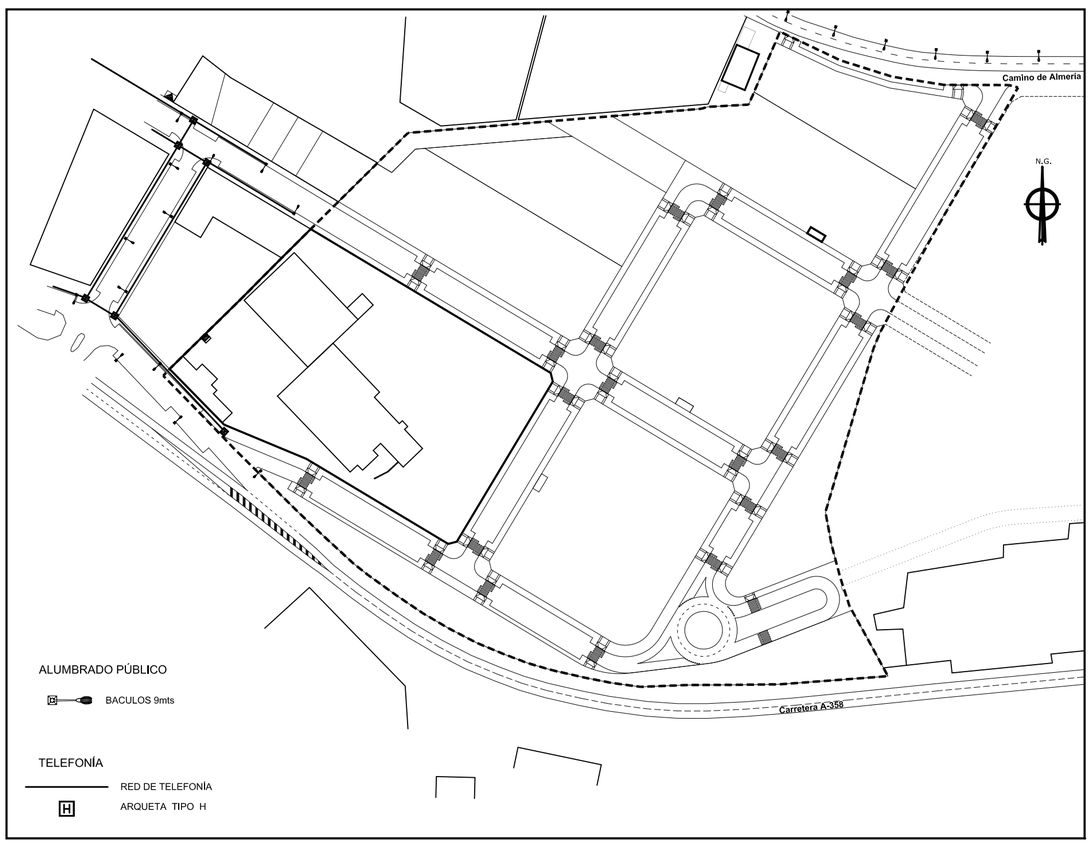
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

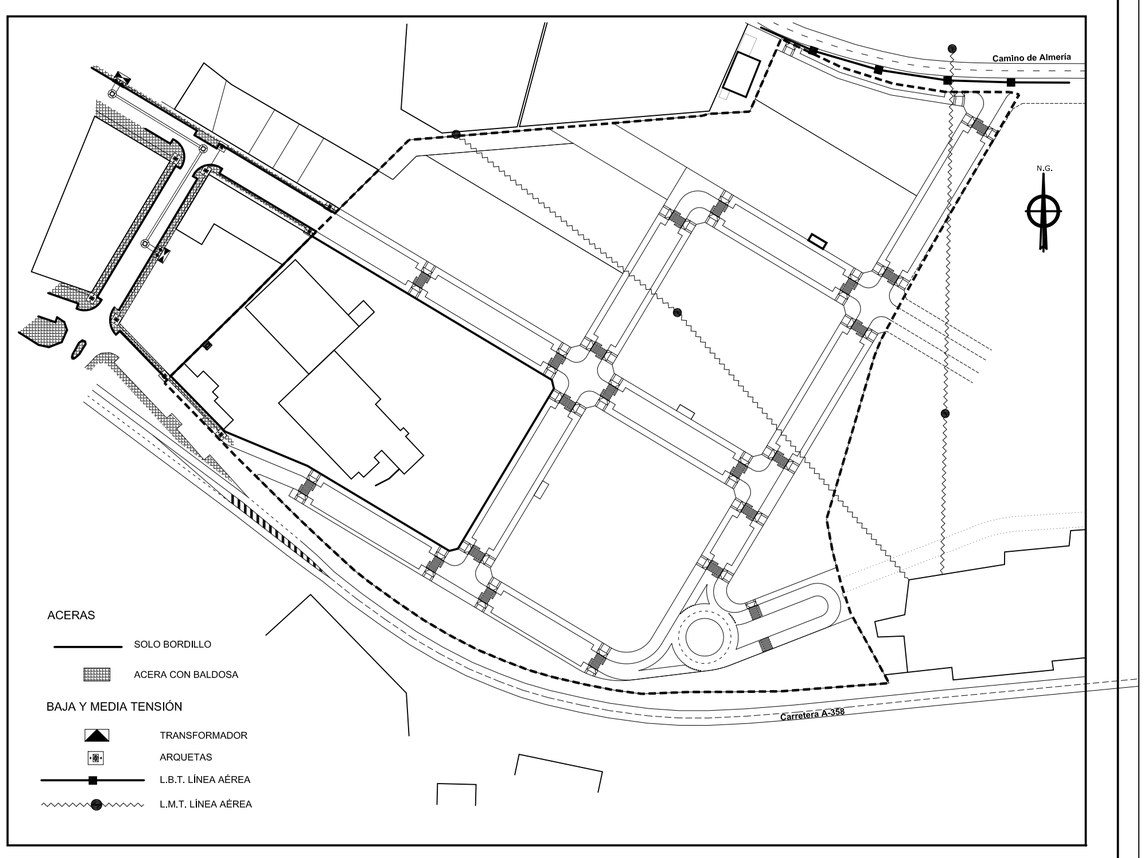
Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	109/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		









MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: INFRAESTRUCTURAS URBANAS EXISTENTES

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

11

Sustituye Nº:

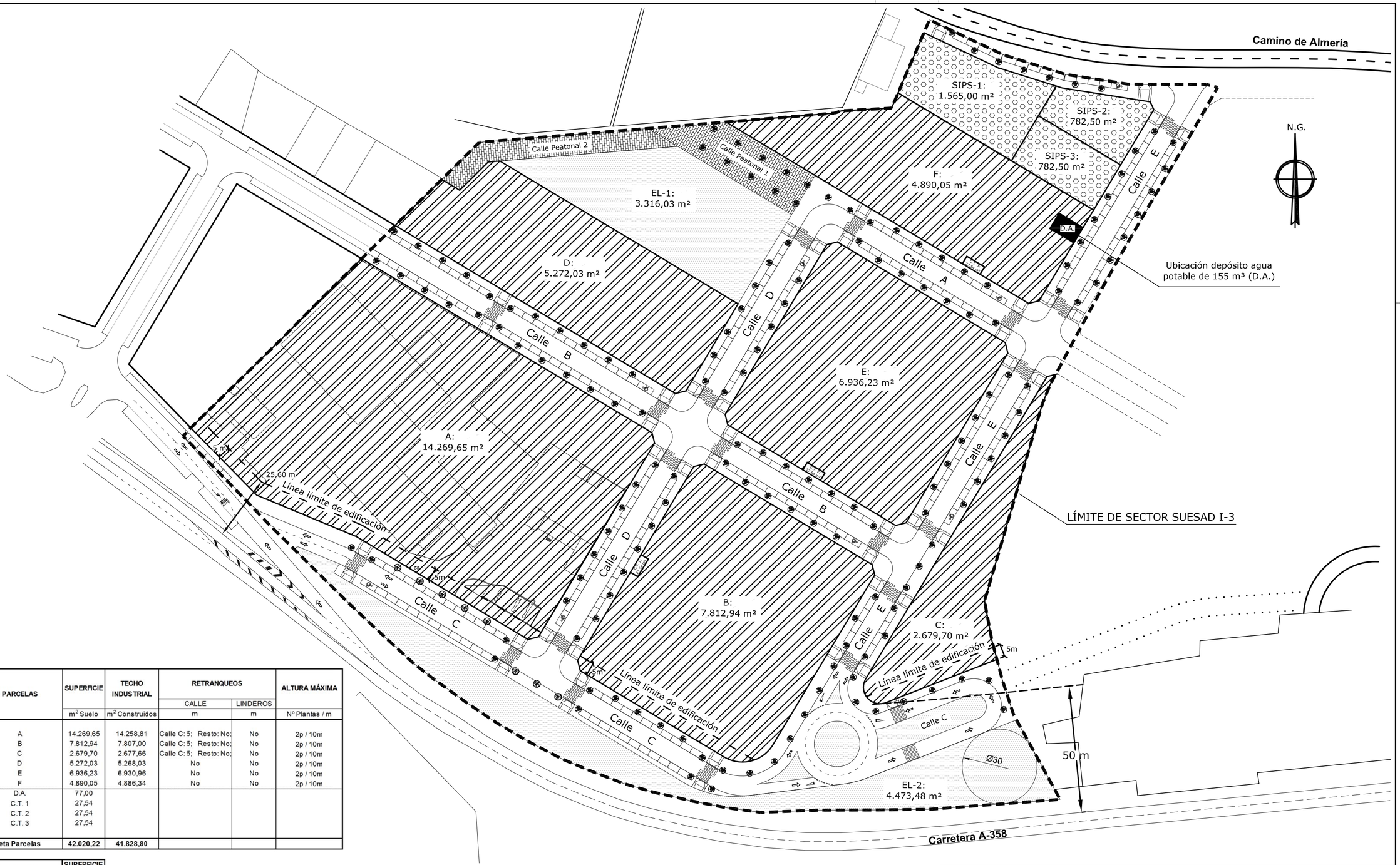
Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P

Firmado digitalmente por VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18112692P, givenName=GUSTAVO, sn=VALDIVIA FERNANDEZ, cn=VALDIVIA FERNANDEZ GUSTAVO - 18112692P
Fecha: 2020.11.26 23:02:35 +01'00'

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	110/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



PARCELAS	SUPERFICIE	TECHO INDUSTRIAL	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA
			CALLE	LINDEROS	
	m² Suelo	m² Construidos	m	m	Nº Plantas / m
A	14.269,65	14.258,81	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
B	7.812,94	7.807,00	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
C	2.679,70	2.677,66	Calle C: 5; Resto: No;	No	2p / 10m
D	5.272,03	5.268,03	No	No	2p / 10m
E	6.936,23	6.930,96	No	No	2p / 10m
F	4.890,05	4.886,34	No	No	2p / 10m
D.A.	77,00				
C.T. 1	27,54				
C.T. 2	27,54				
C.T. 3	27,54				
Sup. Neta Parcelas	**42.020,22**	**41.828,80**			

DOTACIONES	SUPERFICIE
	m² Suelo
Esp. Libres	**7.789,51**
EL-1	3.316,03
EL-2	4.473,48
S.I.P.S.	**3.130,00**
SIPS-1 (Parque deportivo)	1.565,00
SIPS-2 (Equip. Comercial)	782,50
SIPS-3 (Equip. Social)	782,50
Total Dotaciones	**10.919,51**

VIALES (m2)	**23.112,63**
TOTAL UNIDAD (m2)	**76.052,36**

Aparcamientos públicos:	287 uds
Aprovechamiento tipo:	0,55 m2 IND/m2

– – – – – – Línea límite de edificación

Nota: La parcela C, de nueva creación, se ha dispuesto a una distancia de 50 metros respecto de la línea blanca de la carretera A-358.
Las parcelas A y B, ya existentes, se han mantenido a la misma distancia respecto de la carretera que en las Normas Subsidiarias vigentes.

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/1.000

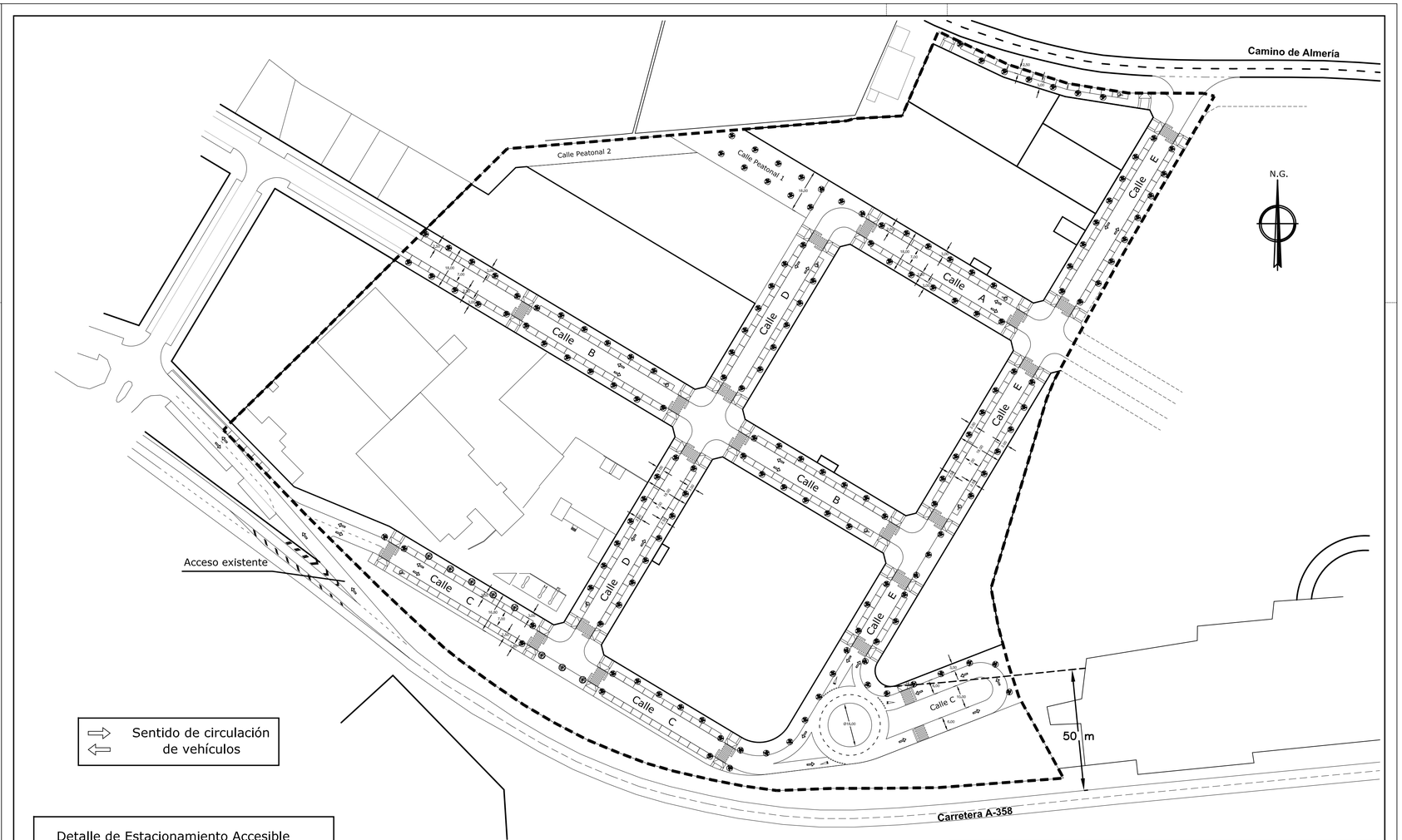
Plano Nº: **12**

Sustituye Nº:

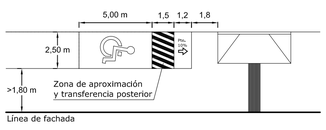
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	111/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



Detalle de Estacionamiento Accesible



Escala: 1/200

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: VIALES

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/1.000

Plano Nº:

13

Sustituye Nº:

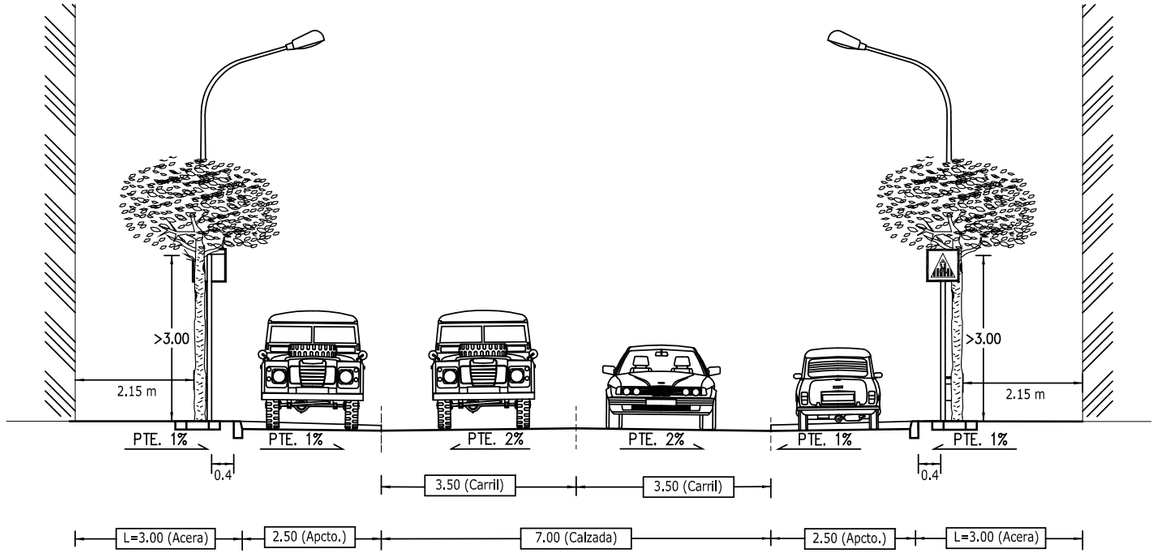
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	112/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

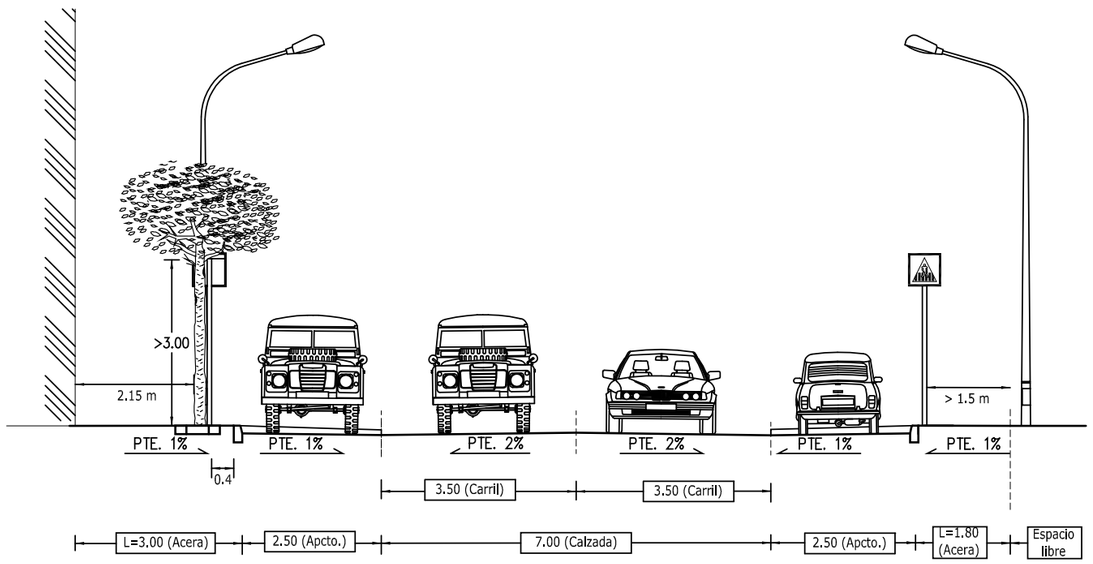
SECCIÓN TIPO VIALES (18 m.)

Báculos de 9 m. de altura a tresbolillo, doble sentido de circulación y aparcamiento en ambos lados. Se dispondrá solería antideslizante, con diferente textura y color al resto de la solería de la acera, en los pasos de peatones.

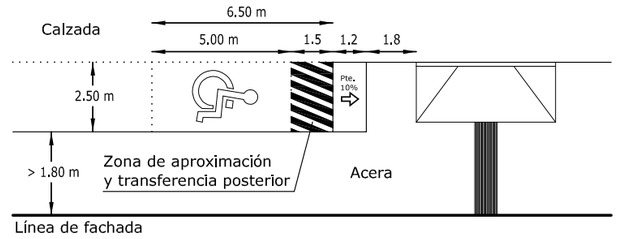


SECCIÓN TIPO CALLE C

Báculos de 9 m. de altura a tresbolillo, doble sentido de circulación y aparcamiento en ambos lados. Se dispondrá solería antideslizante, con diferente textura y color al resto de la solería de la acera, en los pasos de peatones.



Detalle de Estacionamiento Accesible



Escala: 1/200

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: SECCIONES TIPO DE VIALES

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/100

Plano Nº:

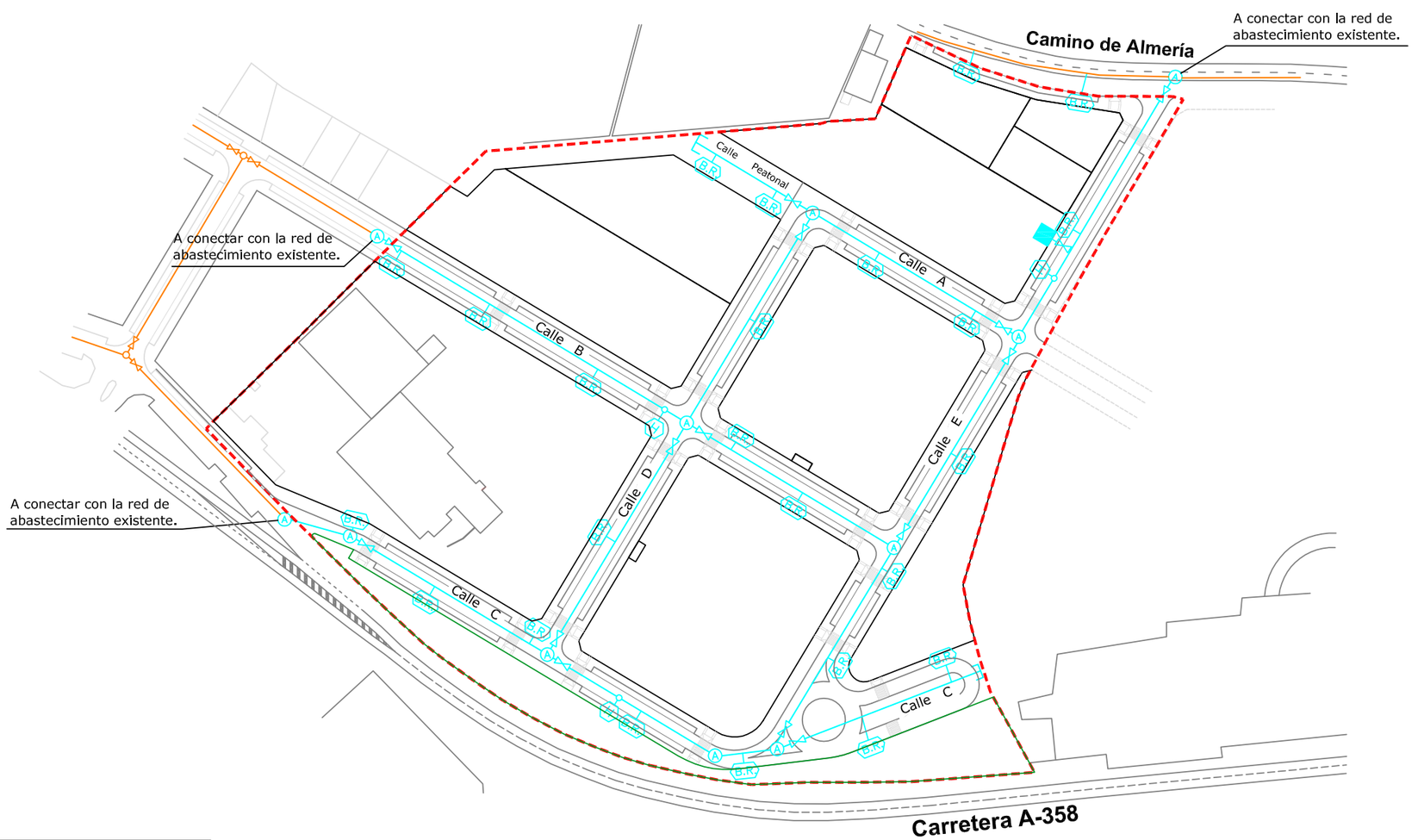
14

Sustituye Nº:

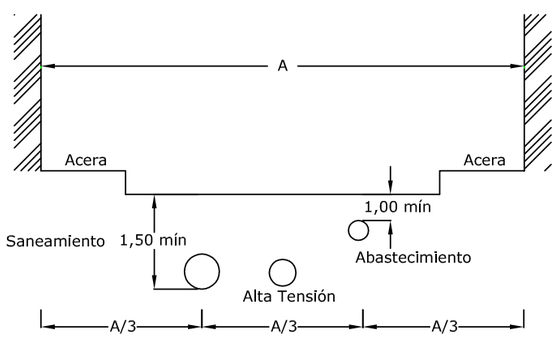
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	113/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



SECCIÓN TIPO DE CALLE



LEYENDA DE ABASTECIMIENTO, RIEGO Y P.C.I.

- Red de abastecimiento existente
- Pozo de registro abastecimiento existente
- Válvula de corte cuello liso existente
- Depósito de abastecimiento de agua potable
- Red de abastecimiento con tubería de fundición
- Pozo de registro de abastecimiento
- Válvula de corte de cuello liso
- Brida ciega
- B.R. Boca de riego equipada, modelo municipal.
- H Hidrante en acera

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

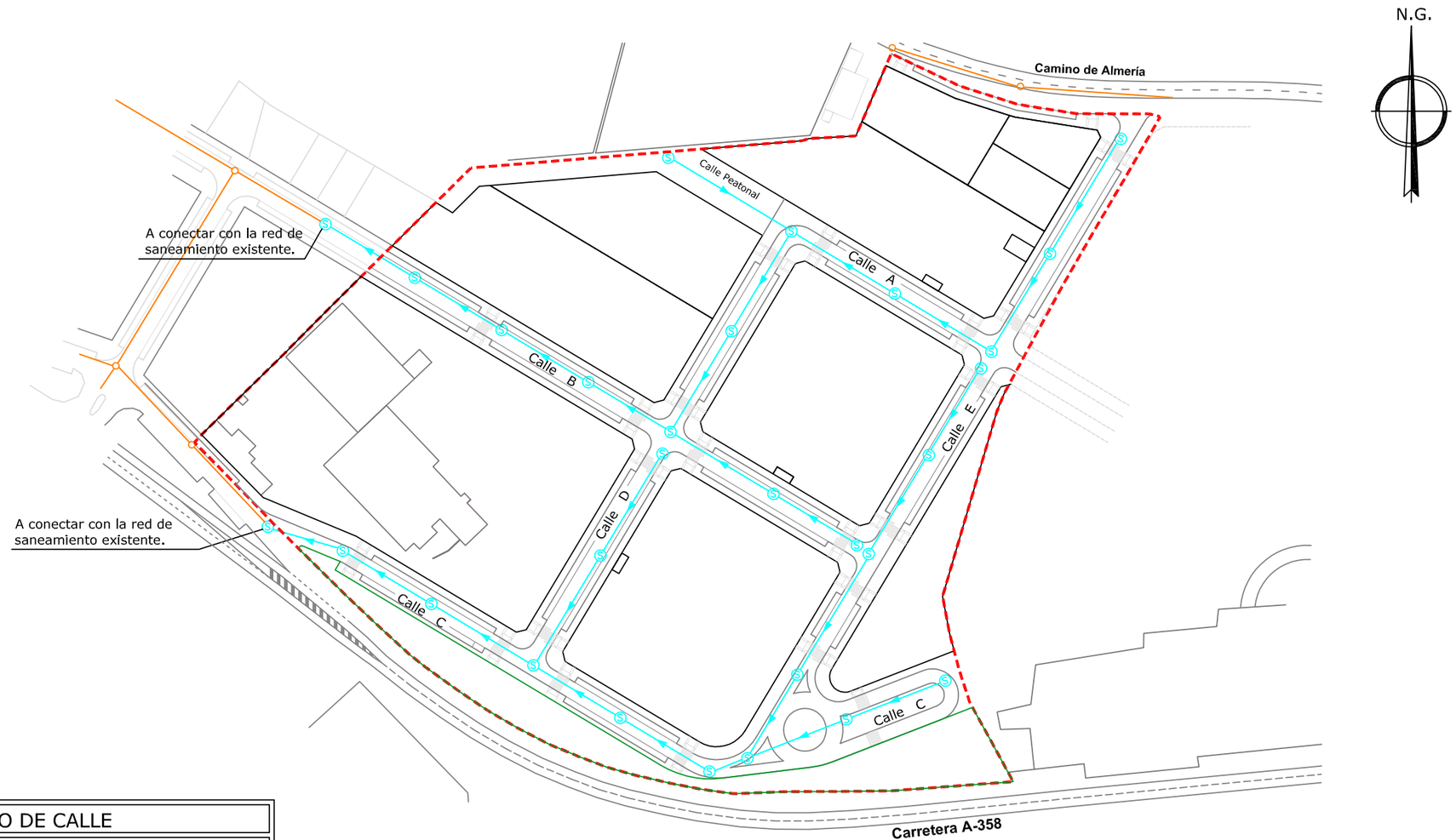
15

Sustituye Nº:

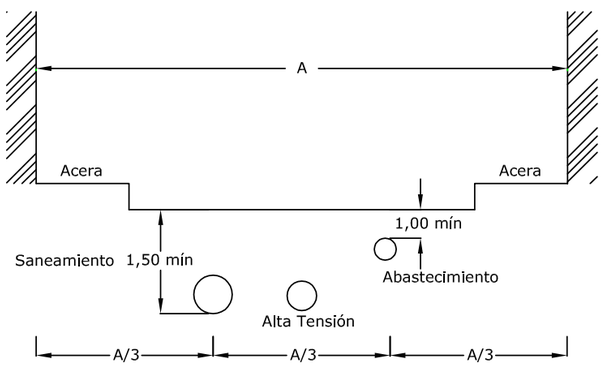
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	114/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



SECCIÓN TIPO DE CALLE



LEYENDA DE SANEAMIENTO

- Pozo de registro existente
- Red de saneamiento existente
- Pozo de registro a ejecutar
- Red de saneamiento con tubería de U.P.V.C.

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

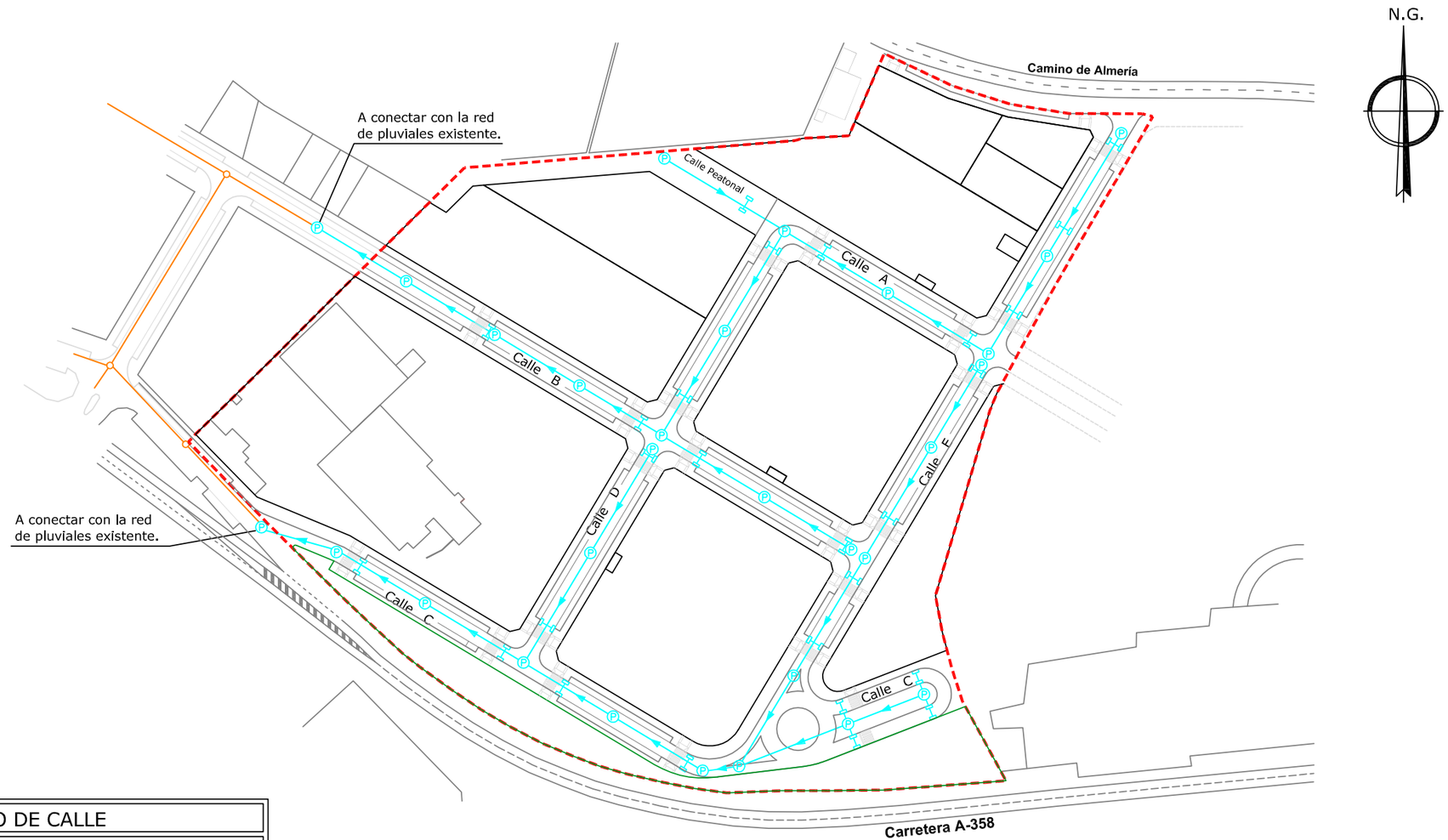
Plano Nº: 16

Sustituye Nº:

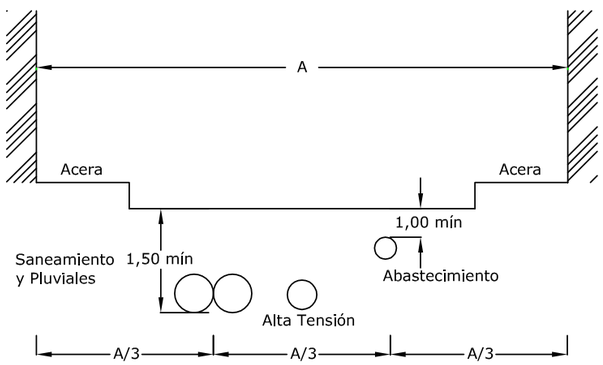
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	115/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



SECCIÓN TIPO DE CALLE



LEYENDA DE PLUVIALES

- Pozo de registro existente
- Red de pluviales existente
- Imbornal existente
- Pozo de registro a ejecutar
- Red de pluviales con tubería de U.P.V.C.
- Imbornal

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ESQUEMA DE LA RED DE PLUVIALES

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

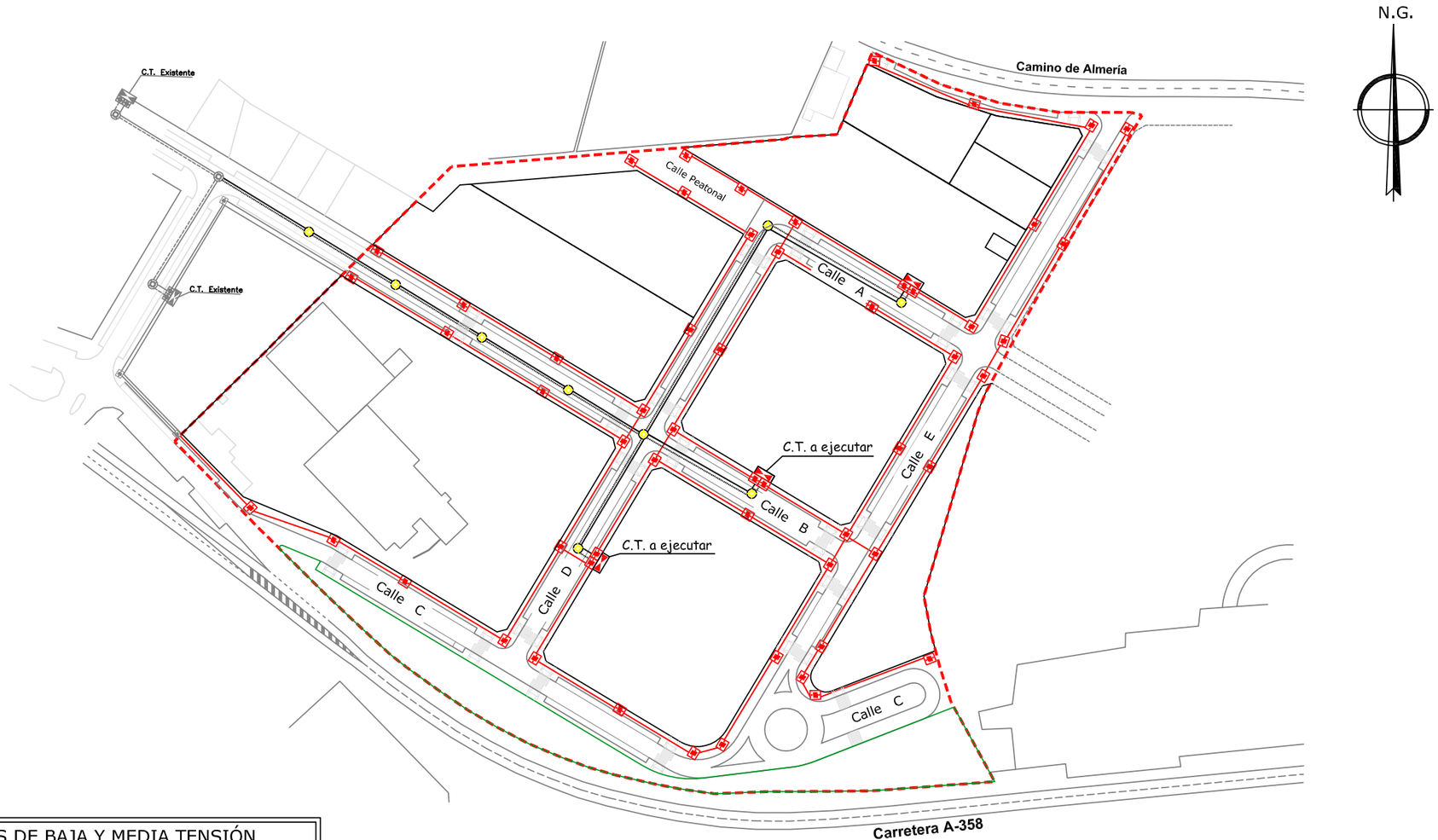
17

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	116/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



CANALIZACIONES DE REDES DE BAJA Y MEDIA TENSIÓN

Canalización existente.

Arqueta existente.

Canalización con tubos de PVC de 140 mm de diámetro interior y 50 atmósferas de presión.

Arqueta de 62x72 tipo C.I.A. Sevillana-Endesa (Se colocarán en todos los cruces, cambios de dirección, en las alineaciones cada 40 m., y cuando ha de existir una derivación o acometida, siempre bajo el acerado).

Centro de Transformación a ejecutar segun carta de condiciones de la CIA. Sevillana-Endesa.

NOTA:
- En cada tramo se disponen tantos tubos como redes lo recorren más un tubo de reserva.
- En los cruces de viales se incluye un tubo más y hormigonado.
- Todas las parcelas de cesión al Ayuntamiento estarán canalizadas con todos los servicios y conectadas con el resto.

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ESQUEMA DE LA RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

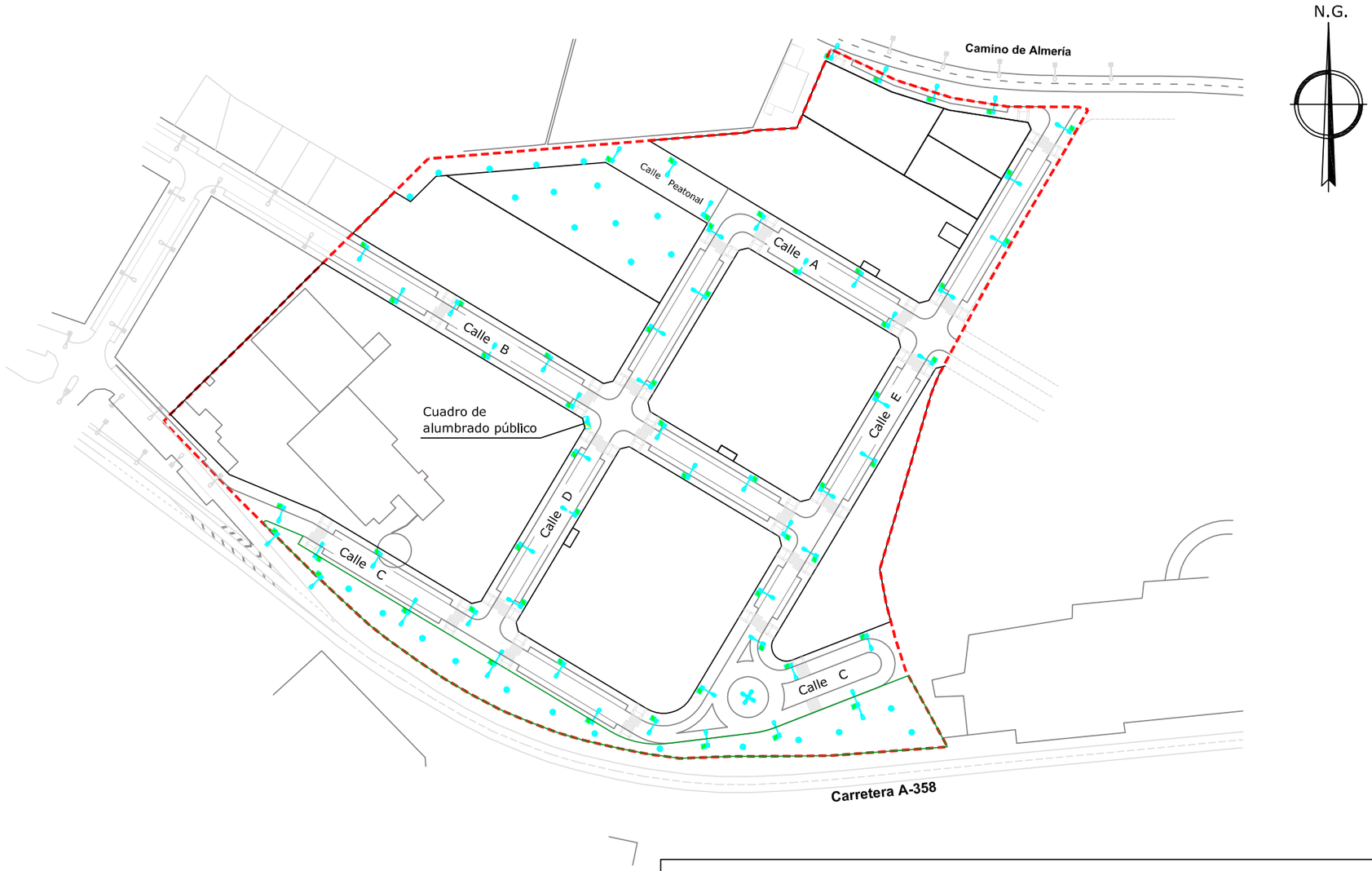
Plano Nº: 18

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	117/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



LEYENDA DE ALUMBRADO PÚBLICO	
	Báculo existente de 9m. con brazo de 1.50m.
	Báculo de 9m. con brazo de 1.50m.
	Báculo doble de 9m. con brazos de 1.50m.
	Columna de 4 m con luminaria para jadín.
	Arqueta de registro de alumbrado público de 40x40x60 cm.
	Cuadro general de maniobra y control del alumbrado público.

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

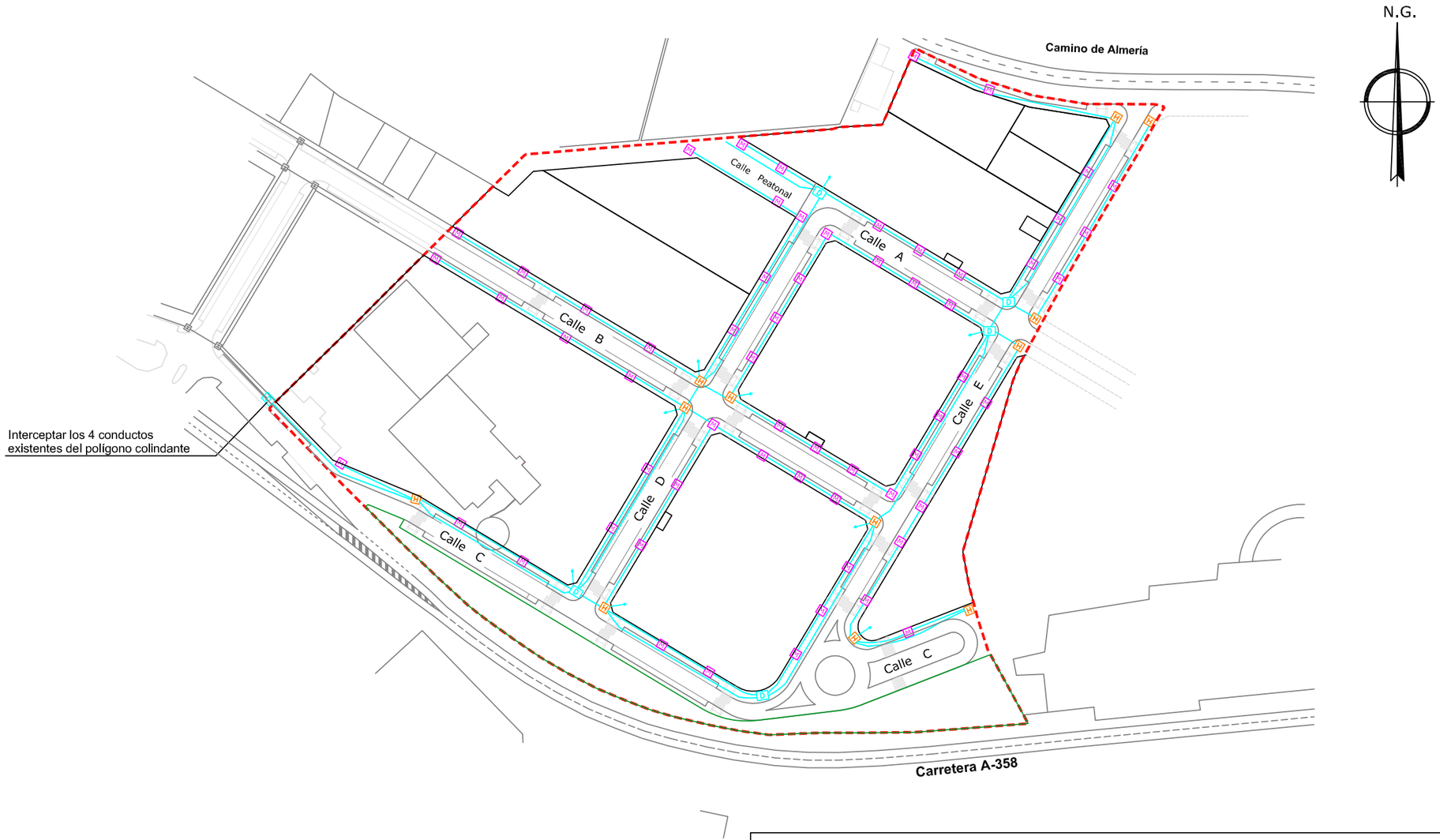
19

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	118/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



LEYENDA DE TELEFONÍA

H	Arqueta Tipo "H", existente.
	Conduccion de PVC Ø63 mm. existente.
	Conduccion enterrada de PVC Ø110 mm a ejecutar.
D	Arqueta Tipo "D", a ejecutar.
H	Arqueta Tipo "H", a ejecutar.
M	Arqueta Tipo "M", a ejecutar.
	Pedestal para armario de distribución de acometidas con 6 tubos de PVC de 63 mm a ejecutar.

D — 4 c PVC Ø 110
H — 2 c PVC Ø 110
M — 2 c PVC Ø 110
M

H — 4 c PVC Ø 110
H

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: ESQUEMA DE RED DE TELEFONÍA

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº:

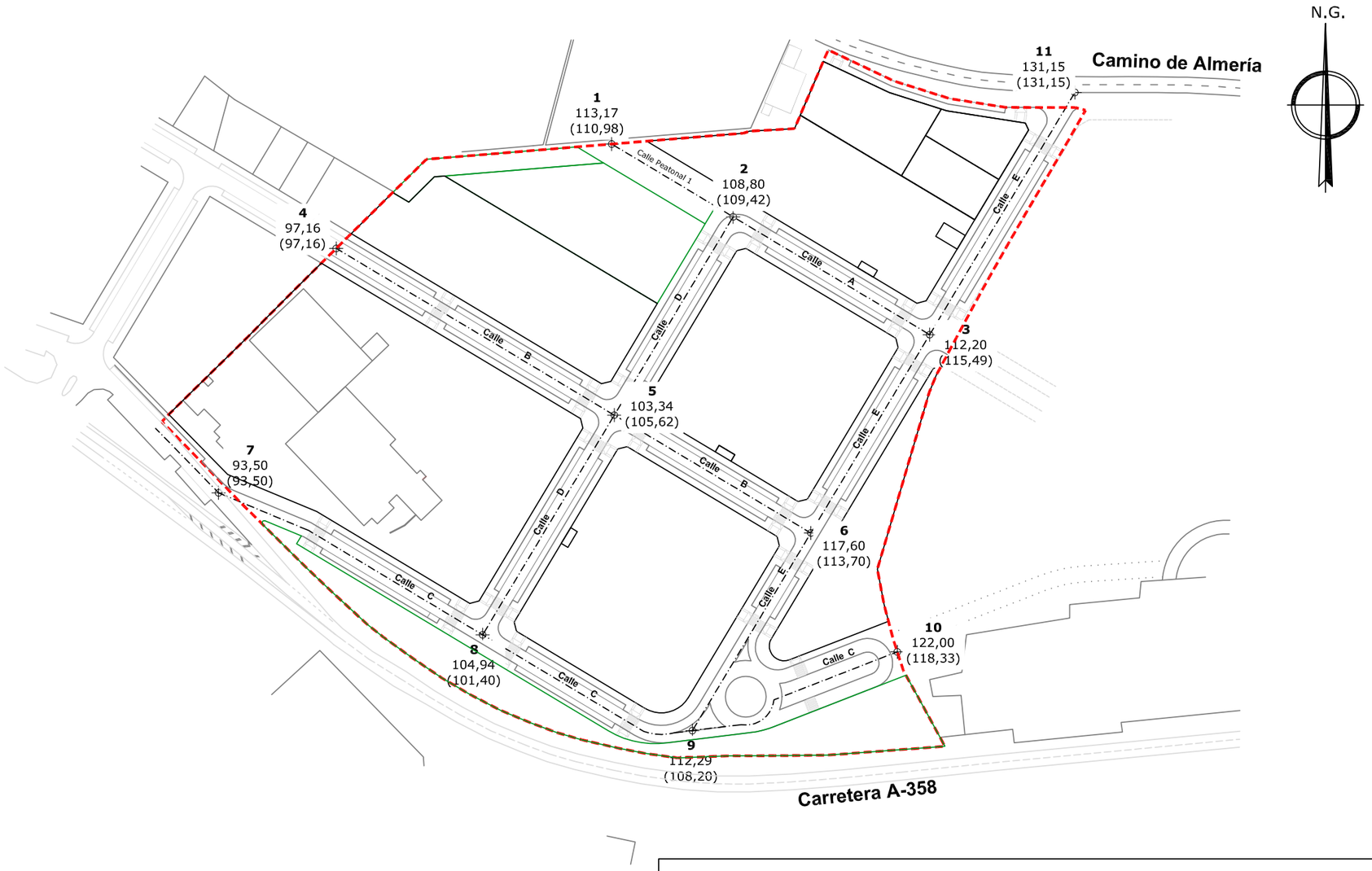
20

Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	119/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		



LEYENDA DE PUNTOS

1	Número de orden del punto
79,330	Cota del terreno
(79,330)	Cota de rasante (asfalto terminado)

MODIFICADO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-3

Situación: BERJA (ALMERÍA)

Denominación: PLANTA DE RASANTES

Fecha: NOVIEMBRE 2.020

Escala: 1/2.000

Plano Nº: 21

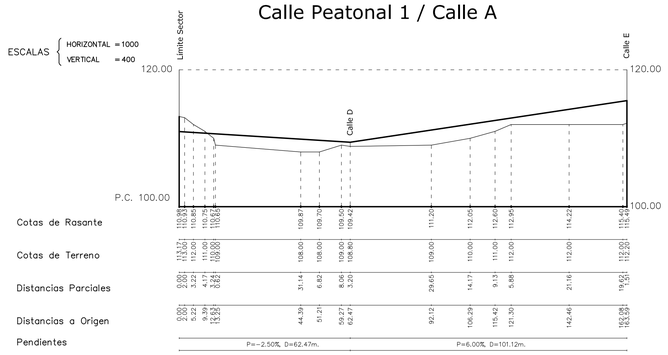
Sustituye Nº:

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

Promotor:
FEPSA GLOBAL S.A.

Código Seguro De Verificación	+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gracia Maria Quero Martin - Secretaria Ayuntamiento de Berja	Firmado	11/01/2021 09:58:51
Observaciones		Página	120/121
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+9ookRYS1p6SS9a8vxc+tQ==		

Calle Peatonal 1 / Calle A



| | | |