ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL. SOLAR POLÍGONO INDUSTRIAL PARCELA Nº 108

REFERENCIA CATASTRAL: 4459902WH0345N0001LI

PROMOTOR: EXCMO AYUNTAMIENTO DE BEAS DE SEGURA.
TÉCNICOS: D. MARÍA DÍAZ ORTIZ. Arquitecta COLEGIADO Nº: 476 COAJAÉN.
D. EMILIO DÍAZ ORTIZ. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
EMPLAZAMIENTO: POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL PARCELA Nº 108
REFERENCIA CATASTRAL: 4459902WH0345N0001LI.

INDICE

I. DOCUMENTO I. MEMORIAS.

1. ANTECEDENTES……4
2. OBJETO……6
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA……7
   PARCELA AFECTADA
   RELACIÓN DE PROPIETARIOS
   SITUACIÓN Y SUPERFICIES
   USO Y EDIFICACIONES EXISTETES
   TOPOGRAFÍA
   INFRAESTRUCTURAS
4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
   4.1 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN……9
   4.2 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PLANTEADA. CRITERIOS DE ORDENACIÓN……10
   4.3 OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN……11
   4.4 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN……12
      4.4.1 Alineaciones y rasantes.
      4.4.2 Volúmenes.
      4.4.3 Cuadro general resultante de la ordenación.
      4.4.4 Justificación del contenido documental de la Modificación
      4.4.5 Ejecución de Planeamiento
5. CUADRO COMPARATIVO ENTRE LA SITUACION ACTUAL Y LA PROPUESTA POR EL ESTUDIO DE DETALLE……14
6. PARCELACIÓN RESULTANTE……15
7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES-PROPUESTAS……16
8. ESTUDIO ECONÓMICO…… 17
9. CONCLUSIÓN……19

II. ANEJOS A LA MEMORIA

1. **ANEXO 1:**

   CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN NORMATIVA ACTUAL.

   Modificación primera del Plan Parcial (Aprobación definitiva 5 de Mayo de 2008).

2. **ANEXO 2:**

   Levantamiento topográfico realizado por Ingeniero Técnico de topografía.

   Colegiado nº 1.631 D. Ramón López Olivares y facilitado por el Ayuntamiento.

3. **ANEXO 3:**

   REFERENCIA CATASTRAL

4. **ANEXO 4:**

   INVENTARIO AYUNTAMIENTO DE BEAS

III. PLANOS

PLANO 01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
PLANO 02.- SITUACIÓN
PLANO 03.- ESTUDIO DE DETALLE. SUPERFICIES
PLANO 04.- AVANCE ESTUDIO DE DETALLE
PLANO 05.- ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES
PLANO 06.- RED DE SANEAMIENTO
PLANO 07.- RED DE ABASTECIMIENTO
PLANO 08.- ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO
PLANO 09.- PAVIMENTACIONES Y SECCIONES TIPO
PLANO 10.- PLANTA CORTES PERFIL
PLANO 11.- PERFIL LONGITUDINAL
PLANO 12.- CUADRO DE ÁREAS Y VOLÚMENES
PLANO 13.- SECCIOES TERRENO CORTE VIAL PROPUESTO I
PLANO 14.- SECCIOES TERRENO CORTE VIAL PROPUESTO II

DOCUMENTO I. MEMORIAS

1. ANTECEDENTES

El Estudio de Detalle que se pretende tramitar, afecta a unos terrenos situados en el Término Municipal de Beas de Segura, que están afectados por Normas Subsidiarias de dicho municipio, así como el Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura (Jaén). Dichos terrenos se encuentran clasificados como suelo industrial, regidos por el Plan Parcial de Ordenación del Polígono industrial Cornicabral (Aprobación definitiva 30 de Julio de 1976) y una modificación primera del Plan Parcial (Aprobación definitiva 5 de Mayo de 2008).

Se realiza por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Beas de Segura, en suelo clasificado como industrial, en el denominado Polígono Industrial " El Cornicabral", que cuenta con Normas Urbanísticas específicas Aprobadas Inicialmente por el Ayuntamiento, y existiendo una Modificación Primera del Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial " El Cornicabral" de Beas de Segura.

El presente estudio de detalle se desarrolla según el contenido de la Ley de Urbanismo de Andalucía y en concreto según lo regulado en su Art. 19 de la LOUA, en concordancia con el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento (RP). El artículo 31 de la LOUA, regula las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, distinguiendo las que corresponden a los Municipios y a la Consejería competente en materia de urbanismo. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde según esta distribución a este Ayuntamiento, no requiriéndose la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las previsiones contenidas en el artículo 32 de la LOUA, y, según lo dispuesto en el artículo 36.1 del referido cuerpo legal, cualquier innovación de la ordenación establecida por los Estudios de Detalle, como instrumentos de planeamiento que son, se podrá llevar a cabo en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente y deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de

Planeamiento (RP), de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA según lo dispuesto en su Disposición Transitoria Novena.

• Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

• Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

• Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

• Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).

• Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones Públicas, así como normativa en materia de transparencia.

2. OBJETO

El objeto de este Estudio de Detalle, es el de regular la manzana propiedad del Ayuntamiento para establecer una nueva ordenación, a fin de realizar la apertura de un viario secundario y establecer las alineaciones y rasantes, así como describir los límites de la misma, creando una calle que permita acceder a las edificaciones previstas de Naves industriales adosadas, y a su vez establecer la ordenación de volúmenes, entendido como áreas capaz de albergar el derecho a edificar en la parcela resultante, según los planos que se acompañan.

La justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos ni la edificación de suelo, ni ningún otro parámetro urbanístico, se establece en el Anejo con las condiciones urbanísticas correspondientes, que no alteran las actuales para esta clase de suelo según lo dispuesto en la normativa vigente.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

PARCELA AFECTADA

En el anexo nº 2 se distingue y señala la parcela afectada por la actuación, que ha sido objeto de un levantamiento topográfico (Facilitado por el Ayuntamiento de Beas de Segura que se adjunta como Anexo nº 3), realizado por Ingeniero Técnico de topografía. Colegiado nº 1.631 D. Ramón López Olivares.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Como propietario único del suelo afectado por este E.D. figura Excmo Ayuntamiento de Beas de Segura, no viéndose afectada por esta actuación ninguna otra propiedad privada, y siendo la vía pública con las que linda, las únicas afecciones existentes en cuento deberán realizarse las acometidas pertinentes en el correspondiente proyecto de urbanización de la calle.

SITUACIÓN Y SUPERFICIES

La superficie total del área delimitada como estudio de Detalle es de 5.000 m2, una superficie algo menos a la aportada por última medición topográfica realizada por el Ayuntamiento que se adjunta como anexo. Se ha tomado esta superficie para redondear y permitir así la ejecución de desmontes y terraplenes donde sea necesario. El solar tiene una superficie rectangular.

Según el inventario municipal del Bienes del Ayuntamiento de Beas de Segura con fecha Enero de 2012 (que se adjunta como anexo nº 2), tenemos los siguientes datos:

FICHA: 2010
DENOMINACIÓN: SOLAR POLÍGONO INDUSTRIAL PARCELA Nº 108.
LOCALIZACIÓN: POLÍGONO INDUSTRIAL "EL CORNICABRAL"
REFERENCIA CATASTRAL: 4459902WH0345N0001LI

<u>DATOS FÍSICOS:</u>
LOCALIZACIÓN: POLÍGONO INDUSTRIAL "EL CORNICABRAL". PARCELA Nº 108.
SUPERFICIE: SOLAR 5.786,00 m2 (No coincidente con medición aportada).
ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUENO
UTM X: 504612 UTM Y: 4236032

<u>LINDEROS:</u>
NORTE: POLÍGONO 32, PARCELA 3.

OESTE: PARCELA 107 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.

ESTE: PARCELA 109 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.

SUR: CALLE B

DESCRIPCIÓN DETALLADA:

PARCELA DE TERRENO DE FORMA RECTANGULAR SITUADO EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL EL CORNICABRAL, CON ACCESO AL MISMO DESDE EL VIAL.

USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

En la actualidad no existen edificaciones en la parcela

TOPOGRAFÍA

El terreno presenta accidentes topográficos, presentando un desnivel uniforme característico de toda la zona. Se adjunta al final del estudio de detalle los planos de desmonte y terraplén para la realización de la apertura del vial central propuesto en el presente estudio de detalle.

INFRAESTRUCTURAS

La parcela dispone de infraestructura de servicios urbanísticos mínimos, aunque será preciso redactar proyecto de urbanización que desarrolle las redes necesarias y recoja la calle de nueva apertura prevista en el estudio de detalle

4. MEMORIA VINCULANTE

4.1 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN.

La iniciativa corresponde Al Ayuntamiento de Beas de Segura como propietario único de la parcela.

El motivo de la redacción del presente documento es la apertura de un vial secundario y el reajustar las alineaciones interiores y, por tanto, reordenar los volúmenes propuestos en las nuevas parcelas resultantes.

El objeto del presente Estudio de Detalle se regula mediante el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), indicándose que tienen por objeto "el completar o adaptar algunas determinaciones de planeamiento, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento."

Como se verá, mantiene las determinaciones fundamentales del planeamiento vigente y no supone aumento del porcentaje del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas ni de los volúmenes máximos edificables previstos; tampoco incrementa la densidad de edificaciones establecida, ni altera el uso exclusivo o dominante asignado, ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 2.2.3 de las NNUU del PGOU.

En consecuencia y de acuerdo con los preceptos citados este documento contiene las siguientes determinaciones:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen del Estudio de Detalle.
- Resumen ejecutivo.
- Planos a escala mínima 1/500 que expresen las determinaciones que se comentan con referencias precisas a la nueva ordenación.

4.2 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PLANTEADA. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Con la ordenación propuesta se pretende conseguir:

1. Definir mediante alineaciones, la trama viaria propuesta y establecer las rasantes para hacerla compatible con la topografía del terreno y los viales colindantes.
2. Concretar las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación del Polígono industrial Cornicabral (Aprobación definitiva 30 de Julio de 1976), y su modificación primera del Plan Parcial (Aprobación definitiva 5 de Mayo de 2008), implantando las tipologías edificatorias del tamaño y medidas compatibles con la ordenanza aplicable.
3. Enlazar el viario de nueva apertura en la parcela con la trama existente.

La modificación planteada consiste en la apertura de un viario público central en la parcela que además de permitir una edificación más racional (de menor tamaño) y de fácil accesibilidad, posibilite la conexión de la calle B del Polígono industrial Cornicabral. Además se incrementa el número de plazas de aparcamiento público en esta zona.

Estas modificaciones tendrán escasa incidencia en las infraestructuras públicas, ya que las acometidas a los servicios se pueden hacer sin complicación.

La apertura de la nueva calle se enmarca en las calles denominadas vías de tercer orden que requieren para su apertura una anchura de 6 metros. Con una acera de 120 cm.

En cuanto a la parcelación propuesta, se hace de manera que se cumplan los requisitos de la normativa actual de las Normas Subsidiarias Vigentes, así como de la normativa del Plan Parcial de Ordenación del Polígono industrial Cornicabral (Aprobación definitiva 30 de Julio de 1976). Modificación primera del Plan Parcial (Aprobación definitiva 5 de Mayo de 2008).

4.3 OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

De lo expuesto anteriormente se desprende que la modificación que se pretende realizar en la parcela en estudio radica en la creación de un vial público en su interior que genere alineaciones en el mismo y permita la segregación de las parcelas, dotándolas de las condiciones de solar y dando una posibilidad real de construcción en la zona afectada por el Estudio de Detalle. Al mismo tiempo se posibilita la conexión de la nueva calle con la Calle B del Polígono Industrial Cornicabral.

Es evidente el interés social de la construcción de Naves Agrícolas con uso de almacenamiento de superficies suficientes para guardar tractores, aperos de campo y maquinaria, debido a que la agricultura es uno de los pilares fundamentales de la economía de la localidad. Además esto permitirá diversificar la oferta en el polígono y aumentar el número de edificaciones y utilitarios del mismo, de igual manera existe un interés urbanístico por parte del Ayuntamiento de conectar el nuevo viario propuesto y ampliar el número de plazas de aparcamiento público en esta zona, así como dotar al nuevo viario de una zona destinada al lavado/enjuagado de tractores.

La gran extensión que tiene el solar, imposibilita su adecuado aprovechamiento urbanístico, si no es por la creación de esta calle pública, a la que tendrán acceso las 11 parcelas de nuevo trazado que confiere este estudio.

La ordenación detallada que se establece en este documento no altera las condiciones de la ordenación previstas en el planeamiento que desarrolla, ni genera perjuicios sobre las fincas colindantes. Las determinaciones que contiene este Estudio de Detalle no implican la adopción de nuevos criterios de apreciación que afecten a la estructura general y orgánica del territorio, ni tan siquiera a la clasificación urbanística del suelo en su conjunto

Al no suponer una modificación sustancial del planeamiento vigente, sino que se continúan las tramas urbanas existentes complementando los trazados de los viales actuales, se le presupone perfectamente asumible y se garantiza la continuidad de la trama urbana previendo futuras actuaciones en las parcelas colindantes e incluso una posible conexión futura.

4.4 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

El presente Estudio de Detalle propone un ajuste en la ordenación pormenorizada de la parcela objeto sin que conlleve incremento de la superficie edificable.

4.4.1 Alineaciones y Rasantes

Se modifican para la apertura de la nueva calle central según planos adjuntos de perfiles longitudinales y transversales.

Se mantiene la alineación al vial de la calle B del polígono. La línea de edificación estará retranqueada cinco metros respecto a la vía pública sin que sean preceptivos retranqueos a linderos laterales y traseros. El resto de la parcela podrá ser ocupado totalmente por la edificación.

4.4.2 Volúmenes.

Como resultado de las alineaciones y la apertura del nuevo vial central propuesto, se delimitan nuevas áreas de movimiento de la edificación con una superficie construida inferior a la definida en el la Modificación Primera del Plan Parcial de Ordenación.

La superficie total edificable tras la modificación son: 2.350,70 m². (Superficie total del solar 5.000 m²).

Tras la nueva apertura del vial, y las nuevas alineaciones correspondientes, obtenemos:

- Superficies Viales: 1592,85 m².
- Superficies Retranqueo: 1592,85 m².
- Edificabilidad total: 0.681

La altura máxima de la edificación que albergará la nueva ordenación será 9 metros, tal y como marca la Modificación Primera del Plan Parcial de Ordenación. (Ver anexo 1).

4.4.3 Justificación del contenido documental de la Modificación

El artículo 36.2.b) de la LOUA establece literalmente que

"el contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación."

Asimismo, el artículo 19 de la LOUA pormenoriza el contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

El presente proyecto incorpora los siguientes documentos:

a) Memoria que incluye los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación:

b) Normas urbanísticas, no son objeto de un Estudio de Detalle.

c) Planos de información urbanística (planeamiento vigente) y planos de ordenación en los que se recoge la ordenación pormenorizada resultante de la propuesta.

4.4.4 Ejecución de planeamiento

La unidad de ejecución resultante se desarrollará mediante proyecto de reparcelación, de acuerdo con el siguiente Plan de Etapas:

- Se establece un plazo de dos años para realizar el derecho a urbanizar.
- Se establece un plazo de dos años para realizar el derecho a edificar, mediante solicitud de la correspondiente licencia municipal, contada a partir de la fecha de recepción provisional de las Obras de Urbanización.
- El plazo para adquirir el derecho a la edificación se establecerá en el acto de cesión de la licencia municipal de obras.

NOTA: Estas fechas son estimadas y pueden sufrir variación.

5. CUADRO COMPARATIVO ENTRE LA SITUACION ACTUAL Y LA PROPUESTA POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

Los cuadros que figuran a continuación resumen la normativa de aplicación que pretende este Estudio de Detalle, comparado con las dos que respecta, la vigente y la modificación planteada.

	NORMAS URBANISTICAS MODIFICACION I PLAN PARCIAL	***ESTUDIO DE DETALLE***
USO PORMENORIZADO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
TIPOLOGIA	I. NAVE INDUSTRIAL > o =250 m² II. NAVE INDUSTRIAL < =250 m²	NAVE INDUSTRIAL < 250 m² Superficie Nave = 213,7 m²
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,2 m² techo/m² parcela eta edificable	Edificabilidad total = 0,681 Edificabilidad Parcelas Resultantes=0,73 // 0,55
ALTURA MAXIMA	9 metros	9 metros
FRENTE VÍA PÚBLICA MÍNIMO	10 metros lineales	10 metros lineales
RETRANQUEOS	5 metros respecto a la vía pública.	5 metros respecto a la vía pública.
PARCELA MINIMA	> ó < 250 m	250 m

6. PARCELACIÓN RESULTANTE

Se incluyen a continuación el cuadro de superficies y coeficientes de las parcelas finales.

TABLA SUPERFICIES RESULTANTES Y COEFICIENTES ESTUDIO DETALLE					
PARCELA	**SUPERFICIE PARCELAS (m^2)**	**EDIFICACIONES NAVE (m^2)**	**SUPERFICIE RETRANQUEOS (m^2)**	**COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (Ud)**	**COEFICIENTE EDIFICACIÓN (%)**
1	385,36	213,7	171,66	0,555	55,45
2	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
3	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
4	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
5	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
6	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
7	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
8	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
9	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
10	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
11	385,36	213,7	171,66	0,555	55,45
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE(m^2)	2350,7				
SUPERFICIE VIALES(m^2)	1592,855				
SUPERFICIE RETRANQUEO (m^2)	1055,76				
EDIFICABILIDAD TOTAL(m^2)	0,681				

Superficie total parcela contemplada en el estudio de detalle: 5.000 m²

7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES-PROPUESTAS.

La manzana objeto del estudio de detalle cuenta con servicios urbanísticos, acometida eléctrica y agua. La red de abastecimiento de PVC de DN 75/63 mm discurre por ese acerado. El Alcantarillado discurre por el acerado de enfrente, no existe en ese acerado, habría que cruzar la calzada y es de DN 300 mm de Hormigón en masa.

Imagen 1. Estado actual en el que se encuentra en la actualidad el solar.

Las infraestructuras de las que constará, y que aparecen reflejadas en los planos que acompañan al presente estudio de detalle son las siguientes:

- El firme estará compuesto por 20 cm de hormigón en masa, sobre el terreno existente.
- Aceras de 120 cm de anchura de hormigón HM-20 y un espesor de 10 cm sobre terreno natural compactado con bordillos de hormigón doble capa 14x28 y/o similar y encintado de 10x20 y/o similar.
- Abastecimiento de red ramificada con tubería y bocas de riego convenientemente distribuidas.
- Red unitaria en saneamiento, con acometidas a parcelas con tuberías de PVC, desde las parcelas a la red general.
- Alumbrado público con luminarias sobre columna galvanizada de 6 m.
- Energía eléctrica; tendrá disponibles las acometidas por parcela, con la previsión de un módulo de contadores.
- Las infraestructuras que se proponen mejoran las calidades de las existentes, con firme de hormigón sobre zahorra compactada; aceras de una anchura de 120 cm, acometidas en polietileno reticulado, alumbrado público convenientemente distribuido, aparcamiento diferenciado de la vía rodada etc.

Los trabajos a realizar serán los siguientes:

- Movimientos de tierras, pavimentación y señalización
- Redes de abastecimientos de agua, de riego y de incendios
- Redes de saneamiento y alcantarillado
- Redes de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público
- Red de telefonía
- Mobiliario urbano (mínimo Iluminación)
- Documentación técnica necesaria. (Estudio de Detalle, Topografía y documentación, Proyecto de Urbanización, y Expediente de Segregación de fincas)

8. ESTUDIO ECONÓMICO.

La urbanización que se propone tiene un coste estimado, por comparación con obras similares contrastadas y por las tablas de precios orientativos de coste de la construcción del Colegio de Arquitectos de Jaén para el año 2020 para este tipo de obras de 103 €/m2, de superficie urbanizada de cesión de vía pública.

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACIÓN, Que acompaña a la edificación o tratamiento de espacios residuales de un conjunto.

Los porcentajes estimados para este tipo de obras son los siguientes:

Pavimentación…… 18%

Acerado…… 22%

Alumbrado…… 30%

Saneamiento…… 15%

Abastecimiento…… 15%

Por lo tanto aplicando esta fórmula a la superficie correspondiente de este estudio nos da un coste estimado de:

103 €/m2 X 1.592,85 m2 = 164.166,55 €.

Ello supone un coste de repercusión por parcela de 14.924,23 €.

El proyecto de urbanización fijará con exactitud la cuantía económica final de las obras que se proponen en este estudio.

La ejecución de las obras se prevé una ÚNICA ETAPA constructiva y que los costos de las mismas serán asumidos en su totalidad por los propietarios de los terrenos, el alcance del estudio económico se limita a la simple estimación de los costos de urbanización. Una mayor concreción de los mismos no podrá efectuarse hasta que las determinaciones concretas de la

urbanización sean establecidas por el Proyecto de Urbanización que se redacte en su momento.

Otros gastos complementarios a tener en cuenta:

Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística.

b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución.

c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

Se recogen a continuación los gastos previstos en el apartado a) que comprenden los referentes a la elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión, publicaciones y notificaciones legales, registro de la propiedad, etc.

No se incluyen sin embargo gastos de indemnizaciones por no existir conceptos indemnizables ni los de conservación de la urbanización, ya que tal vez el urbanizador es el propio Ayuntamiento de Beas de Segura.

Documentación técnica necesaria:

- Levantamiento topográfico del sector
- Redacción del Estudio de Detalle
- Redacción del Proyecto de Actuación. Reparcelación
- Redacción del Proyecto de Urbanización

Honorarios por Dirección de Obra:

- Dirección de las obras de urbanización
- Dirección de ejecución de las obras de urbanización

El presente estudio trata de valorar las acciones urbanísticas que establece el presente Estudio de Detalle. Ahora bien, se entiende que el presente Estudio Económico, nunca puede suplantar el presupuesto desglosado del de los proyectos de Urbanización, que deben desarrollar el presente planeamiento, esto es por tratarse de estudios con distinto nivel de profundidad.

9. CONCLUSIÓN

Con lo aquí expuesto y justificado se da por concluida esta memoria explicativa que se completa con la información sobre parte de la normativa vigente y propuesta, en los anejos correspondientes.

La tramitación de este estudio podrá hacerse en paralelo a la de las Normas urbanísticas o dado que se cumplen los parámetros estipulados en ellas y en las vigentes, si el ayuntamiento lo estima, dada coyuntura económica actual, podrá autorizar la urbanización y edificación, condicionada la ocupación de las naves a la aprobación definitiva de las normas urbanísticas.

Beas de Segura, Marzo de 2020.

Fdo: Emilio Díaz Ortiz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

DIAZ ORTIZ EMILIO - 26047575Y

Firmado digitalmente por DIAZ ORTIZ EMILIO - 26047575Y
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=26047575Y, sn=DIAZ ORTIZ, givenName=EMILIO, cn=DIAZ ORTIZ EMILIO - 26047575Y
Fecha: 2020.07.31 09:33:11 +02'00'

Fdo: María Díaz Ortiz
Arquitecto

DIAZ ORTIZ MARIA - 77347469X

Firmado digitalmente por DIAZ ORTIZ MARIA - 77347469X
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-77347469X, givenName=MARIA, sn=DIAZ ORTIZ, cn=DIAZ ORTIZ MARIA - 77347469X
Fecha: 2020.07.30 19:20:53 +02'00'

DOCUMENTO II. ANEXOS A LA MEMORIA

ANEJOS

Se aportan como anexos los siguientes:

1. **ANEXO 1:**

   CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN NORMATIVA ACTUAL.

   Modificación primera del Plan Parcial (Aprobación definitiva 5 de Mayo de 2008).

2. **ANEXO 2:**

   Levantamiento topográfico realizado por Ingeniero Técnico de topografía.

   Colegiado nº 1.631 D. Ramón López Olivares y facilitado por el Ayuntamiento.

3. **ANEXO 3:**

   REFERENCIA CATASTRAL

4. **ANEXO 4:**

   INVENTARIO AYUNTAMIENTO DE BEAS

ANEXO Nº 1

- **Condiciones urbanísticas según Normativa actual. Modificación primera del Plan Parcial (Aprobación definitiva 5 de Mayo de 2008).**

Según la modificación primera del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Polígono Industrial "El Cornicabral" de Beas de Segura:

TÍTULO III
DISPOSICIONES PARA LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

CAPÍTULO II
Industria y almacenes

Artículo 14 Condiciones de uso

1. El uso característico en el ámbito del Polígono Industrial 'El Cornicabral' es el industrial.

2. Se permite la construcción de edificios destinados a usos administrativos, comerciales, oficinas y deportivos y, en general, los que tengan la finalidad de establecer dotaciones comunitarias al servicio del polígono industrial en el que estén ubicados.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 6 de este mismo artículo, se permite la construcción de edificios destinados a almacenes según la definición y clasificación dadas en los art. 10 y 11 de estas Normas Urbanísticas.

4. Se permite la construcción de una vivienda adscrita y vinculada a una instalación industrial y al servicio de la misma siempre que la superficie edificada para el uso industrial sea superior a mil metros cuadrados. La vivienda se construirá con arreglo a la tipología unifamiliar en dos plantas.

5. Se permite el desarrollo de actividades inocuas en el ámbito del polígono industrial al que se refieren estas Normas Urbanísticas.

6. En áreas industriales quedan prohibidas las actuaciones sobre parcelas de más de dos mil metros cuadrados de superficie y que, además, estén sometidas a alguno de los trámites de Autorización Ambiental Integrada, Autorización Ambiental Unificada y Evaluación Ambiental previstos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

7. En áreas industriales son admisibles las actuaciones sometidas al trámite de Calificación Ambiental con las limitaciones o restricciones expresadas a continuación y sin perjuicio del cumplimiento de otras normativas sectoriales que sean de aplicación:

1	Doma de animales y picaderos.	No se permite
2	Lavanderías	Admisible
3	Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.	Admisible
4	Almacenes al por mayor de plaguicidas	Admisible
5	Almacenamiento y venta de artículos de droguería y perfumería.	Admisible
6	Aparcamientos de uso público sin interés metropolitano	Admisible

7	Estaciones de autobuses sin interés metropolitano	Admisible
8	Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno	No se permite
9	Discotecas y salas de fiesta.	No se permite
10	Salones recreativos. Salas de bingo.	No se permite
11	Cines y teatros.	No se permite
12	Gimnasios.	No se permite
13	Academias de baile y danza.	No se permite
14	Talleres de género de punto y textiles, con la excepción de las labores artesanales	Admisible
15	Estudios de rodaje y grabación.	Admisible
16	Carnicerías. Almacenes y venta de carnes.	No se permite
17	Panaderías u obradores de confitería.	Admisible
18	Fabricación artesanal y venta de helados.	Admisible
19	Almacenes o venta de congelados.	Admisible
20	Almacenes o venta de frutas o verduras.	Admisible
21	Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freiduría de patatas.	~~No se permite~~ Admisible
22	Almacenes de abonos y piensos.	Admisible
23	Talleres de carpintería metálica y cerrajería.	Admisible
24	Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.	Admisible
25	Lavado y engrase de vehículos a motor	Admisible
26	Talleres de reparaciones eléctricas	Admisible
27	Talleres de carpintería de madera..	Admisible
28	Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.	Admisible
29	Talleres de orfebrería	Admisible
30	Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles	Admisible
31	Establecimientos de venta de animales	Admisible
32	Instalaciones de almacenamiento de chatarra y desguace en general	Admisible
33	Instalaciones para la fabricación de aglomerado de corcho	Admisible
34	Instalaciones para el trabajo de metales	Admisible
35	Instalaciones para la transformación de la madera y fabricación de muebles	Admisible
36	Supermercados y autoservicios.	No se permiten
37	Explotaciones ganaderas	No se permiten

Artículo 15 Condiciones geométricas de la parcela mínima edificable

Para que una parcela sea edificable se han de dar simultáneamente las dos siguientes condiciones:

a) Que su superficie sea igual superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y

b) Que tenga un frente a la vía pública igual o superior a diez (10) metros lineales.

Artículo 16 Condiciones geométricas de la edificación

1. La edificabilidad máxima sobre la parcela se fija en uno coma veinte (1,20) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela neta edificable.

2. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros medidos entre el punto más elevado de la estructura y la proyección horizontal de éste sobre la rasante del terreno la vía pública. Para la determinación de la altura máxima, no se consideran como edificación elementos tales como maquinaria, antenas, chimeneas, cintras transportadoras, postes del tendido eléctrico, depósitos aéreos, aparatos de elevación, etc.

3. La línea edificación estará retranqueada cinco metros respecto de la vía pública sin que sean preceptivos retranqueos a linderos laterales y traseros. El resto de la parcela podrá ser ocupado totalmente por la edificación.

4. Se permite la construcción de una planta superior sin superar el límite de edificabilidad señalado en el apartado primero de este artículo.

5. La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de 25 grados respecto a la horizontal.

6. Se colocarán petos en la coronación de las fachadas para ocultar la forma geométrica de los pórticos a dos aguas. Los paneles prefabricados de hormigón empleados como cerramientos exteriores serán de superficie lisa.

7. Aunque la composición arquitectónica es libre, los paramentos vistos tendrán un tratamiento de fachada.

CAPÍTULO II
Equipamientos y servicios públicos

Artículo 17 Ámbito y tipología

1. Comprende los edificios de titularidad pública destinados a los equipamientos administrativo, educativo, sanitario, cultural o social que han sido señalados en los correspondientes Plano de Proyecto o de los que se pudieran construir con tales fines durante el periodo de vigencia del Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial 'El Cornicabral'.

2. También se extiende a edificios y espacios públicos o privados correspondientes a los equipamientos deportivo, religioso y funerario.

3. La tipología edificatoria de cada edificio estará en consonancia con la actividad que se desarrolle en él y con las características del entorno urbano existente en el momento de su construcción.

Artículo 18 Condiciones de la edificación

Las condiciones geométricas de las edificaciones destinadas al uso dotacional son:

a) La altura máxima de la edificación es de tres plantas.

b) En todas sus plantas, la edificación se puede extender a la totalidad de la parcela sobre la que se levanta. No obstante, en lo que sea de aplicación, se cumplirá con lo indicado en las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Beas de Segura en lo relativo a las condiciones generales de salubridad e higiene de los edificios.

c) Aunque la composición de los edificios es libre, será acorde con su uso específico y con las características naturales, arquitectónicas y urbanas del entorno en el que se sitúen.

Artículo 19 Condiciones de uso

1. En su caso, el uso específico de cada parcela destinada al uso dotacional es el indicado en los correspondientes Planos del Plan Parcial del que forman parte estas Normas Urbanísticas.

2. Es compatible con el uso dotacional cualquier otro que no interfiera la actividad de aquél.

3. En particular, se permite la construcción de una vivienda adscrita al edificio principal para ser usada por personal al servicio de la instalación. La vivienda se construirá con arreglo a la tipología unifamiliar en dos plantas.

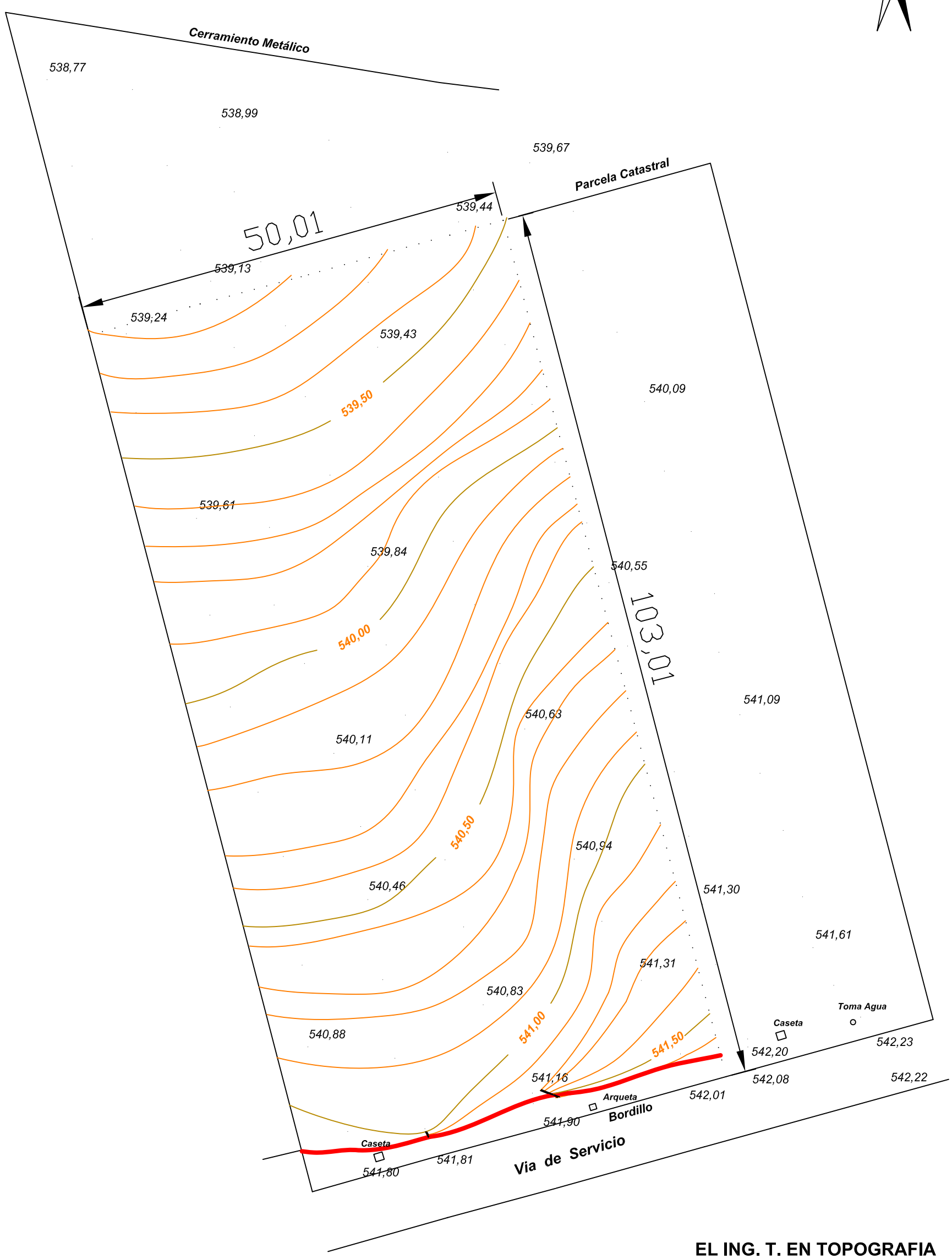
ANEXO Nº 2

- **Levantamiento topográfico realizado por Ingeniero Técnico de topografía. Colegiado nº 1.631 D. Ramón López Olivares y facilitado por el Ayuntamiento.**

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

Polígono "El Cornicabral"
Parcela - 108

E = 1 / 500 Eq. = 10 cms.



EL ING. T. EN TOPOGRAFIA
Colegiado - 1.631

D. Ramón López Olivares

ANEXO Nº 3

- **REFERENCIA CATASTRAL**

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

4459902WH0345N0001LI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PL INDUSTRIAL EL CORNICABRAL 108 Suelo

23280 BEAS DE SEGURA [JAÉN]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

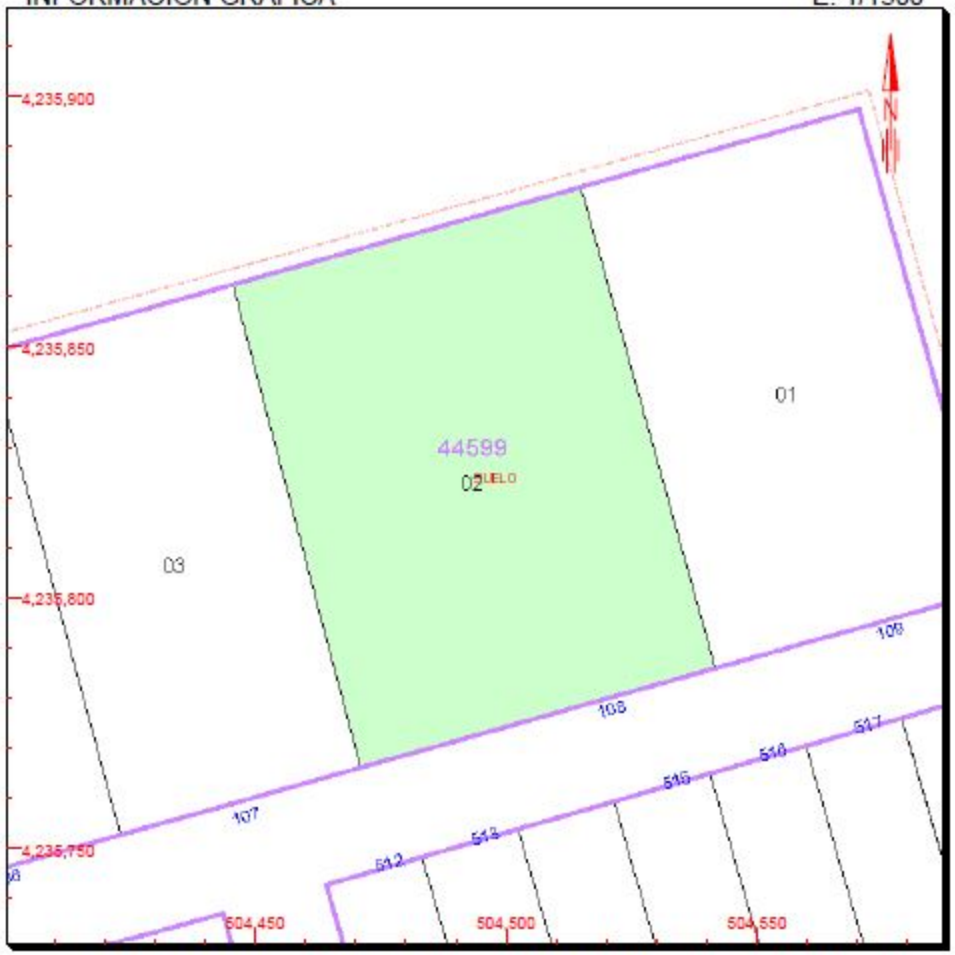
SITUACIÓN

PL INDUSTRIAL EL CORNICABRAL 108 N2dup-2

BEAS DE SEGURA [JAÉN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
0	7.316	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 28 de Marzo de 2019

504,550 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

ANEXO Nº 4

- **INVENTARIO AYUNTAMIENTO DE BEAS**

EPIGRAFE DEL RB	INMUEBLES
CUENTA POR NATURALEZA	SOLARES
SITUACIÓN PATRIMONIAL	PATRIMONIAL
DESTINO FUNCIONAL	
PGCP	220 TERRENOS Y BIENES NATURALES
CLASIFICACIÓN AUXILIAR	BEAS DE SEGURA

FICHA	2010
DENOMINACIÓN	SOLAR POLÍGONO INDUSTRIAL PARCELA Nº 108
LOCALIZACIÓN	POLÍGONO INDUSTRIAL "EL CORNICABRAL", PARCELAS Nº 108
REFERENCIA CATASTRAL	4459902WH0345N0001LI

DATOS FÍSICOS

LOCALIZACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL "EL CORNICABRAL", PARCELAS Nº

SUPERFICIE: SOLAR 5.786,00 M2

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Buena

UTM X 504612 **UTM Y** 4236032

LINDEROS

NORTE

POLÍGONO 32 PARCELA 3

OESTE

PARCELA Nº 107 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL

ESTE

PARCELA Nº 109 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL

SUR

CALLE B

DESCRIPCIÓN DETALLADA

PARCELA DE TERRENO DE FORMA RECTANGULAR SITUADO EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL "EL CORNICABRAL", CON ACCESO AL MISMO DESDE EL VIAL.

CIEM
PROPIEDAD DE LA EMPRESA Y DEL MUNICIPIO

ACUERDOS CORPORATIVOS

FECHA	ÓRGANO	DESCRIPCIÓN
25/09/2003	PLENO	REVERSIÓN PARCELAS
27/05/2004	PLENO	REVERSIÓN 50 % PARCELA Nº 108

DOCUMENTACIÓN SOPORTE

FECHA	DOCUMENTO	CONTENIDO
	PLANOS DE PLANTA	PLANO DE SUPERFICIE
	CONSULTA DE CATASTRO	

DATOS DE ADQUISICIÓN

TIPO: CESIÓN — FECHA:

TRANSMITENTE:

TÍTULO:

OBSERVACIONES

OBLIGATORIA POR LEY DEL SUELO

VALORACIÓN DEL BIEN

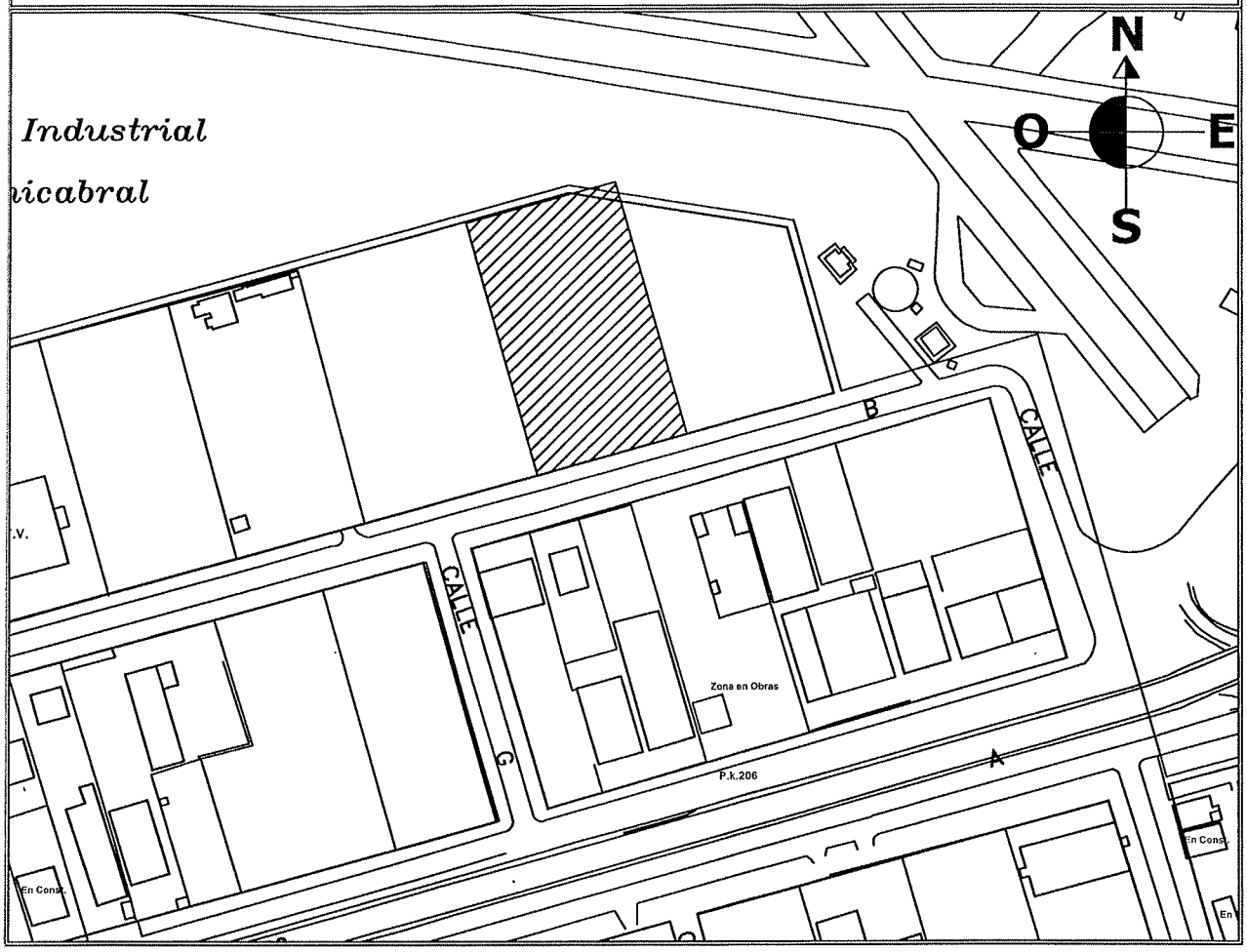
IMPORTE: 227.968,40 €

MÉTODO / OBSERVACIONES

VALOR DE MERCADO

CIEM
CONSULTORIA INTEGRAL DE LA EMPRESA Y DEL MUNICIPIO

SITUACION



SUPERFICIE DE SOLAR: 5786,00 M2

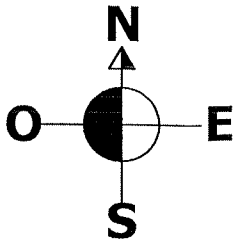
AYUNTAMIENTO DE BEAS DE SEGURA

INVENTARIO DE BIENES

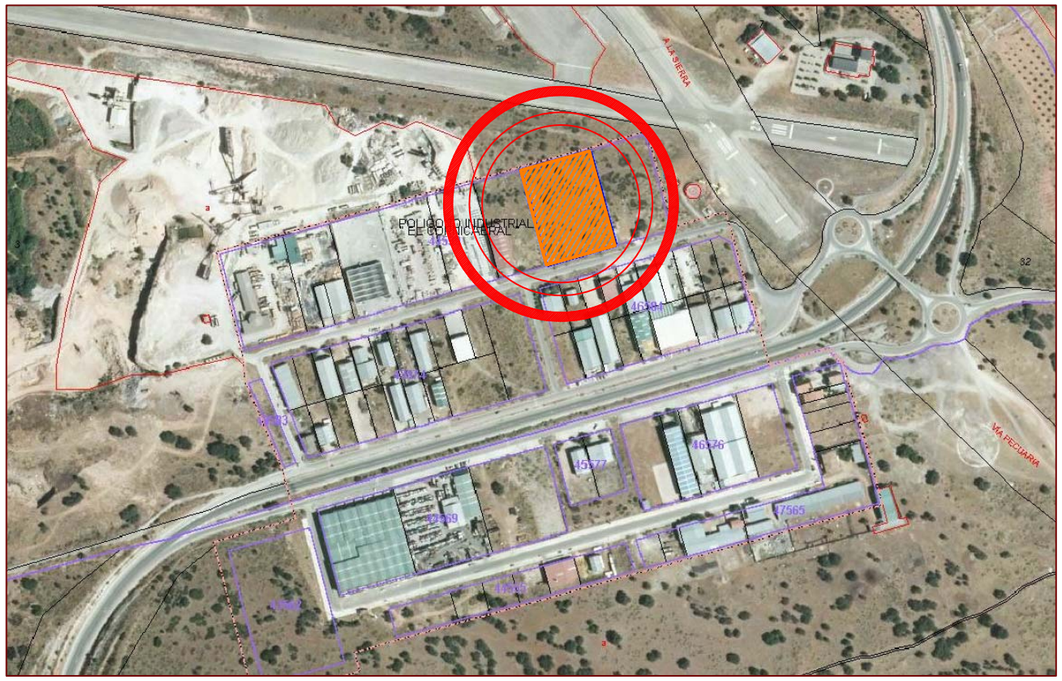
SOLARES URBANOS: SOLAR POLÍGONO INDUSTRIAL P. Nº 108 POLIGONO INDUSTRIAL "EL CORNICABRAL", PARCELAS Nº 108	NUMERO DE FICHA: 2010

ESCALA:	FECHA:	REF. CATASTRAL:
1:500	ENERO 2012	4459902WH0345N0001LI

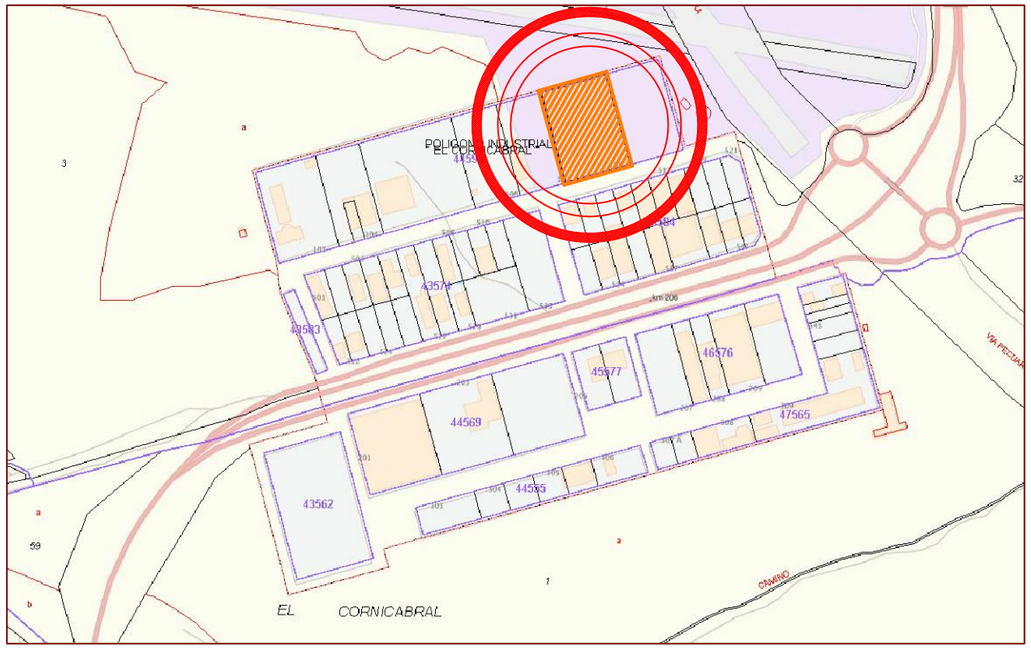
ciem
CONSULTORÍA INTEGRAL
DE LA EMPRESA Y DEL MUNICIPIO


N
O
E
S

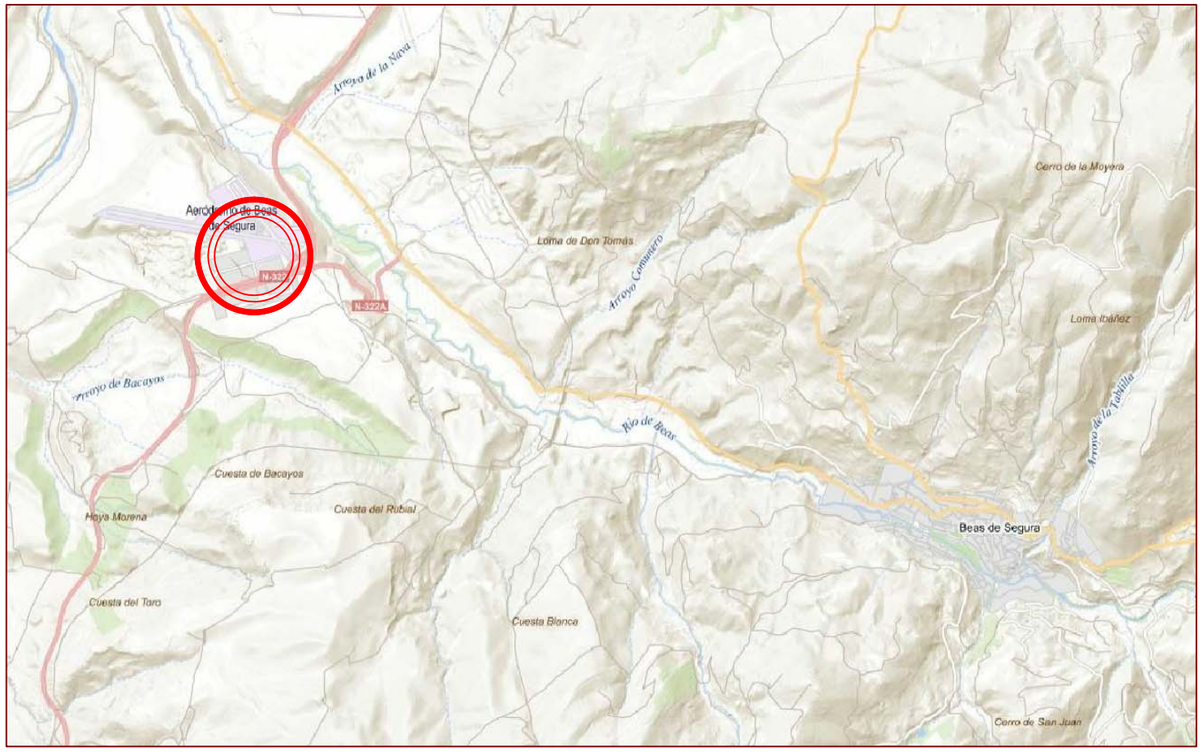
Plano EMPLAZAMIENTO



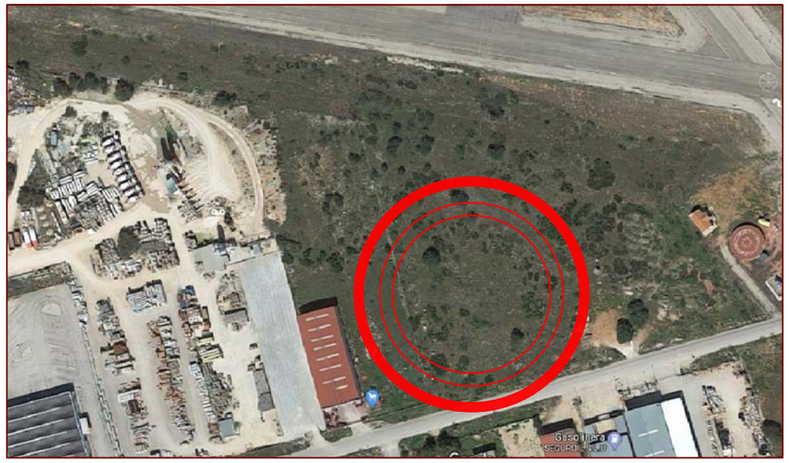
Plano EMPLAZAMIENTO



Plano SITUACIÓN



Vista aérea



Leyenda:

RECINTO DE LA PARCELA

Plano situación_E=1:100.000

Planos emplazamiento_S/E (Escala gráfica)

Vista aérea_S/E (Escala gráfica)

María Díaz Ortiz
Máster en Sostenibilidad y Eficiencia Energética en los edificios y la Industria
Móvil: 629360862 - Email: mariadiazortiz@gmail.com

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL

Plano: SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO

Promotor: AYUNTAMIENTO BEAS DE SEGURA

Autor: María Díaz Ortiz

Escala: VARIAS

Fecha: FEBRERO 2020

Nº: 01

Plano

SITUACIÓN

N

María Díaz Ortiz
Máster en Sostenibilidad y Eficiencia Energética en los edificios y la Industria
Móvil: 629360862 - Email: mariadiazortiz@gmail.com

PROYECTO: ESTUDIODE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL

Plano: SITUACIÓN

Promotor: AYUNTAMIENTO BEAS DE SEGURA

Autor: María Díaz Ortiz

Escala: VARIAS

Fecha: FEBRERO 2020

Nº: 02

María Díaz Ortiz
Máster en Sostenibilidad y Eficiencia Energética en los edificios y la industria

Móvil: 629360862 - Email: mariadiazortiz@gmail.com

PROYECTO: ESTUDIODE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL

Plano: ESTUDIO DE DETALLE. SUPERFICIES.

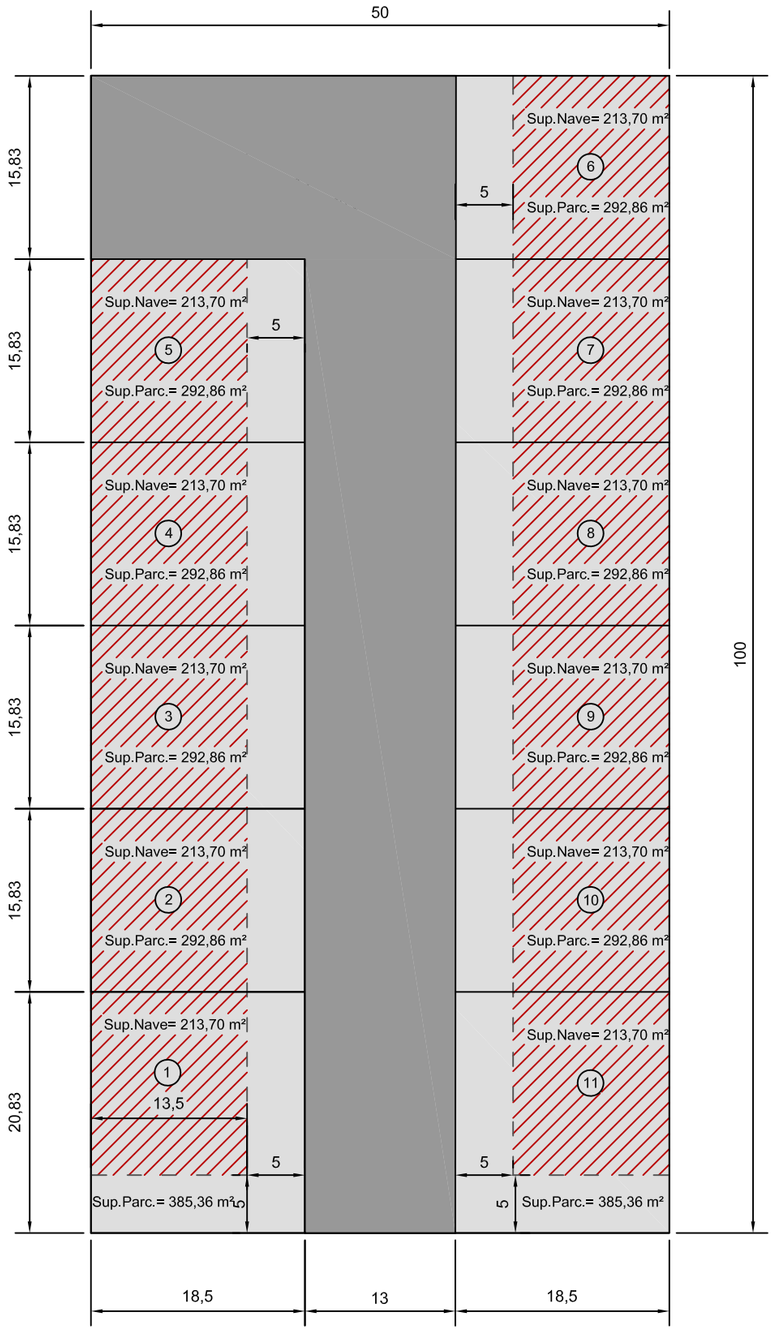
Promotor: AYUNTAMIENTO BEAS DE SEGURA

Autor: María Díaz Ortiz

Escala: 1:500

Fecha: FEBRERO 2020

Nº: 03



FOTOGRAFÍA ZONA ESTUDIO DE DETALLE. ESTADO ACTUAL

FOTOGRAFÍA ZONA ESTUDIO DE DETALLE. ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE DE VIARIO

ALINEACIÓN EDIFICACIÓN

EDIFICACIONES (NAVES)

SUPERFICIES DE RETRANQUEO

SUPERFICIE SOLAR COMPLETA: 5.000 m²

SUPERFICIE PARCELAS PROPUESTAS (1-11): 385,36 m²

SUPERFICIE PARCELAS PROPUESTAS (2 a 10): 292,86 m²

SUPERFICIES EDIFICACIÓN (NAVE): 213,70 m²

María Díaz Ortiz
Máster en Sostenibilidad y Eficiencia Energética en los edificios y la industria
Móvil: 629360862 - Email: mariadiazortiz@gmail.com

PROYECTO: ESTUDIODE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL

Plano: AVANCE ESTUDIO DE DETALLE

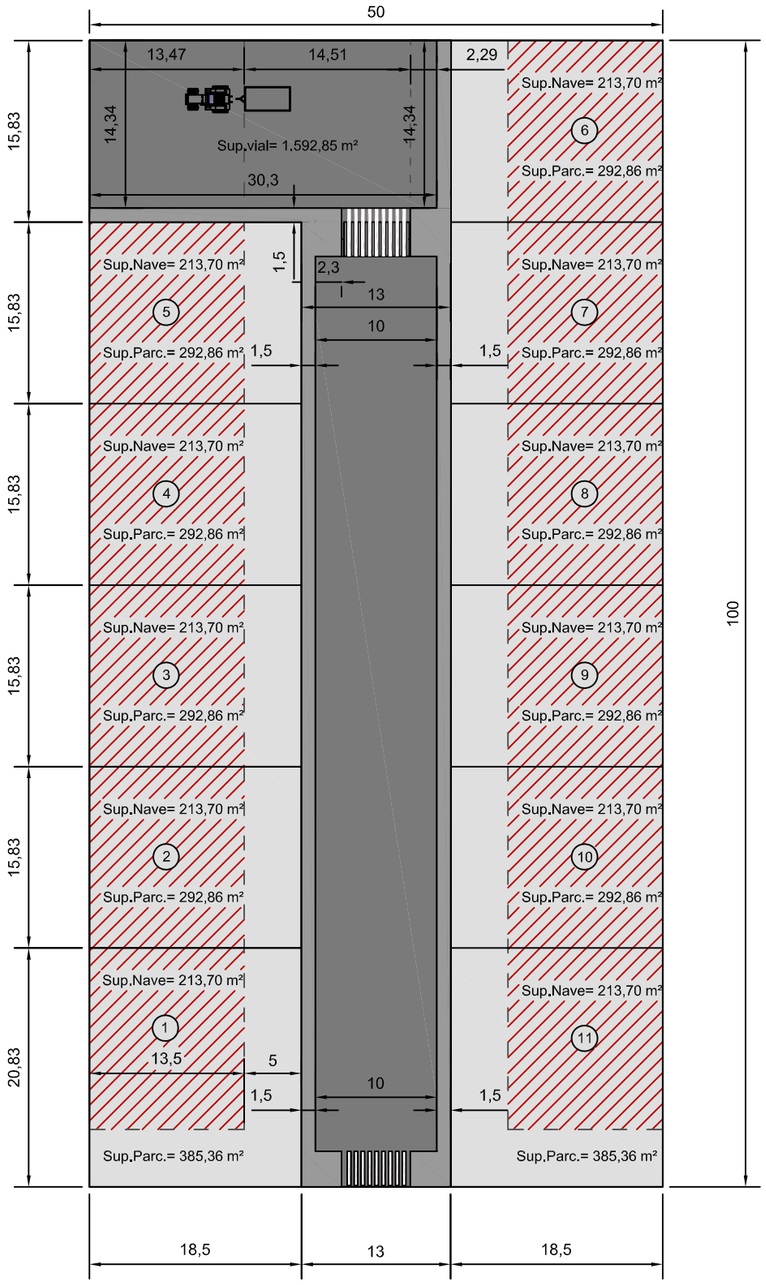
Promotor: AYUNTAMIENTO BEAS DE SEGURA

Autor: María Díaz Ortiz

Escala: 1:500

Fecha: FEBRERO 2020

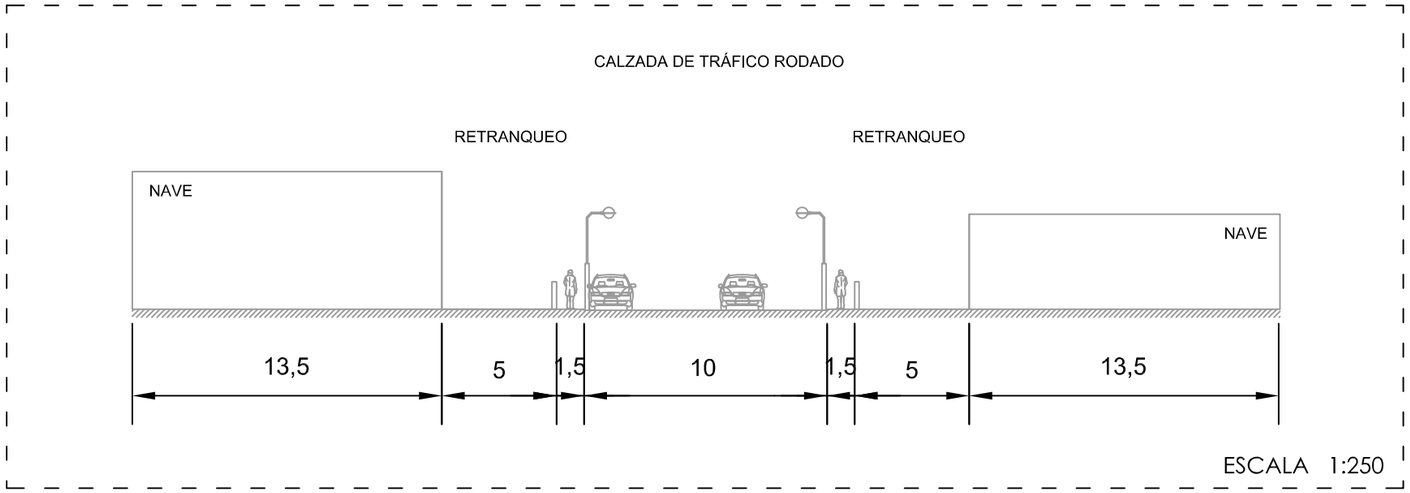
Nº: 04



ESCALA 1:500

TABLA SUPERFICIES ESTUDIO DETALLE EN PARCELA POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL. Referencia Catastral 4459902WH0345N0001LI.					
PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS (m^2)	EDIFICACIONES NAVE (m^2)	SUPERFICIE RETRANQUEOS(m^2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (Ud)	COEFI EDIF (%)
1	385,36	213,7	171,66	0,555	55,45
2	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
3	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
4	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
5	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
6	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
7	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
8	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
9	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
10	292,86	213,7	79,16	0,730	72,97
11	385,36	213,7	171,66	0,555	55,45
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE(m^2)	2350,7				
SUPERFICIE VIALES(m^2)	1592,855				
SUPERFICIE RETRANQUE0(m^2)	1055,76				
EDIFICABILIDAD TOTAL(m^2)	0,681				
TOTAL SUPERFICIE SOLAR	5000				

SECCIÓN TIPO CALLE PROPUESTA



ESCALA 1:250

SUPERFICIE DE VIARIO

ALINEACIÓN EDIFICACIÓN

EDIFICACIONES (NAVES)

SUPERFICIES DE RETRANQUEO

SUPERFICIE SOLAR COMPLETA: 5.000 m²

SUPERFICIE PARCELAS PROPUESTAS (1-11): 385,36 m²

SUPERFICIE PARCELAS PROPUESTAS (2 a 10): 292,86 m²

SUPERFICIES EDIFICACIÓN (NAVE): 213,70 m²

María Díaz Ortiz
Máster en Sostenibilidad y Eficiencia Energética en los edificios y la industria
Móvil: 629360862 - Email: mariadiazortiz@gmail.com

PROYECTO: ESTUDIODE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL

Plano: ESTUDIO DE DETALLE. ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES.

Promotor: AYUNTAMIENTO BEAS DE SEGURA

Autor: María Díaz Ortiz

Escala: 1:500

Fecha: FEBRERO 2020

Nº: 05

CONEXIÓN A
RED GENERAL

LEYENDA DE SANEAMIENTO:

- RED DE ALCANTARILLADO
- POZO DE REGISTRO
- ACOMETIDA
- RED ALCANTARILLADO EXISTENTE
- SUMIDERO

María Díaz Ortiz
Máster en Sostenibilidad y Eficiencia Energética en los edificios y la industria
Móvil: 629360862 - Email: mariadiazortiz@gmail.com

PROYECTO: ESTUDIODE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL

Plano: RED DE SANEAMIENTO

Promotor: AYUNTAMIENTO BEAS DE SEGURA
Autor: María Díaz Ortiz

Escala: 1:500
Fecha: FEBRERO 2020

Nº: 06

CONEXIÓN A
RED GENERAL

LEYENDA DE ABASTECIMIENTO:

- RED DE ABASTECIMIENTO
- RED ALCANTARILLADO EXISTENTE
- VÁLVULA DE COMPUERTA
- VENTOSA
- DESAGÜE
- ACOMETIDA
- HIDRANTE CONTRAINCENDIOS
- BOCA DE RIEGO

María Díaz Ortiz
Máster en Sostenibilidad y Eficiencia Energética en los edificios y la industria
Móvil: 629360862 - Email: mariadiazortiz@gmail.com

PROYECTO: ESTUDIODE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL

Plano: RED DE ABASTECIMIENTO

Promotor: AYUNTAMIENTO BEAS DE SEGURA
Autor: María Díaz Ortiz

Escala: 1:500
Fecha: FEBRERO 2020

Nº: 07

CONEXIÓN A
RED GENERAL

LEYENDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO:

- CANALIZACIÓN
- RED DE ENERGÍA EXISTENTE
- PUNTO DE LUZ
- ARQUETA
- TOMA DE TIERRA
- ACOMETIDA

María Díaz Ortiz
Máster en Sostenibilidad y Eficiencia Energética en los edificios y la industria
Móvil: 629360862 - Email: mariadiazortiz@gmail.com

PROYECTO: ESTUDIODE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL

Plano: ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

Promotor: AYUNTAMIENTO BEAS DE SEGURA
Autor: María Díaz Ortiz

Escala: 1:500
Fecha: FEBRERO 2020

Nº: 08

DETALLE SECCION CALZADA Y ACERA

LEYENDA DE ACABADOS:

- AGLOMERADO ASFÁLTICO
- HORMIGÓN CON CAPA SUPERFICIAL DE HORMIGÓN IMPRESO

María Díaz Ortiz
Máster en Sostenibilidad y Eficiencia Energética en los edificios y la industria
Móvil: 629360862 - Email: mariadiazortiz@gmail.com

PROYECTO: ESTUDIODE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL

Plano: PAVIMENTACIONES Y SECCIONES TIPO

Promotor: AYUNTAMIENTO BEAS DE SEGURA

Autor: María Díaz Ortiz

Escala: 1:500

Fecha: FEBRERO 2020

Nº: 09

Resumen de desmonte y terraplén

Nombre	Factor en desmonte	Factor en terraplén	Area 2D
VOLUMEN PLATAFORMA CALLE	1.000	1.000	2066.93metros cuadrados
Totales			2066.93metros cuadrados

Área 2D	Desmonte	Terraplén	Neto
2066.93metros cuadrados	0.000 metro cúbico	3737.048 metro cúbico	3737.048 metro cúbico<Terraplén>
2066.93metros cuadrados	0.000 metro cúbico	3737.048 metro cúbico	3737.048 metro cúbico<Terraplén>

María Díaz Ortiz
Máster en Sostenibilidad y Eficiencia Energética en los edificios y la industria
Móvil: 629360862 - Email: mariadiazortiz@gmail.com

PROYECTO: ESTUDIODE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL

Plano: PLANTA CORTES PERFIL

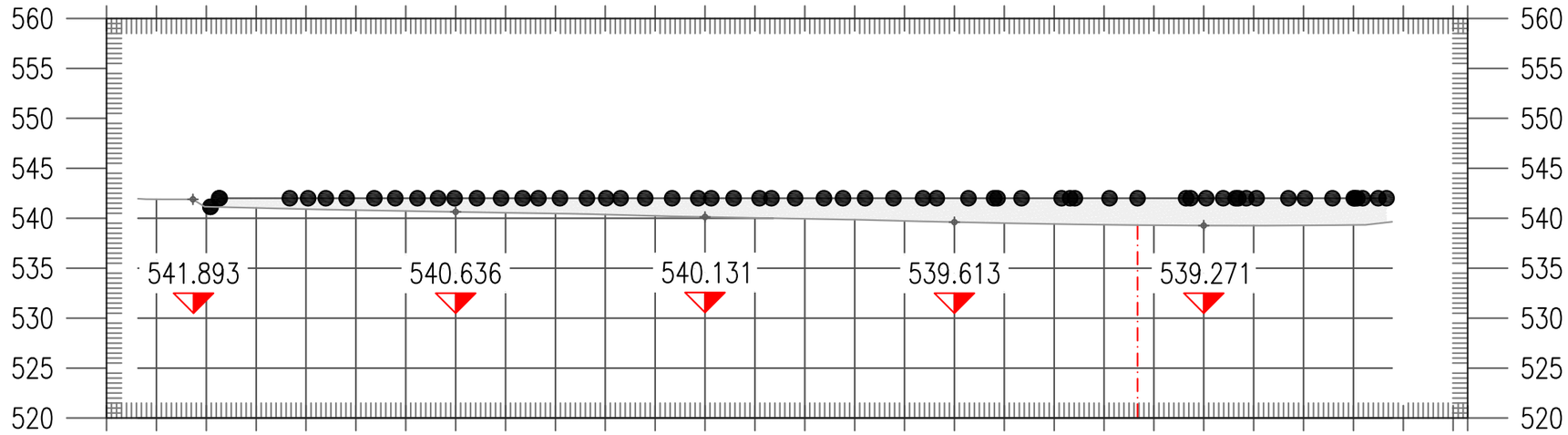
Promotor: AYUNTAMIENTO BEAS DE SEGURA

Autor: María Díaz Ortiz

Escala: 1:500

Fecha: FEBRERO 2020

Nº: 10



PROGRESIVA	COTA TERRENO	COTA DE PLATAFORMA	CORTE Y RELLENO
0+000	541.90		
0+005	541.15		
0+010	541.03	542.00	0.97
0+015	540.91	542.00	1.09
0+020	540.82	542.00	1.18
0+025	540.73	542.00	1.27
0+030	540.64	542.00	1.36
0+035	540.55	542.00	1.45
0+040	540.47	542.00	1.53
0+045	540.37	542.00	1.63
0+050	540.24	542.00	1.76
0+055	540.13	542.00	1.87
0+060	540.03	542.00	1.97
0+065	539.95	542.00	2.05
0+070	539.86	542.00	2.14
0+075	539.74	542.00	2.26
0+080	539.61	542.00	2.39
0+085	539.51	542.00	2.49
0+090	539.43	542.00	2.57
0+095	539.36	542.00	2.64
0+100	539.30	542.00	2.70
0+105	539.27	542.00	2.73
0+110	539.26	542.00	2.74
0+115	539.29	542.00	2.71
0+120	539.31	542.00	2.69
0+125			
0+130			
0+135			
0+136			

EJE DE PLATAFORMA CALLE

María Díaz Ortiz
Máster en Sostenibilidad y Eficiencia Energética en los edificios y la Industria
Móvil: 629360862 - Email: mariadiazortiz@gmail.com

PROYECTO: ESTUDIODE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL

Plano: PERFIL LONGITUDINAL

Promotor: AYUNTAMIENTO BEAS DE SEGURA

Autor: María Díaz Ortiz

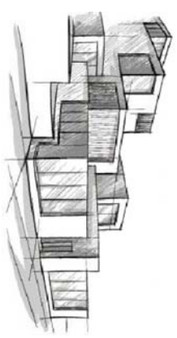
Escala: SIN ESCALA

Fecha: FEBRERO 2020

Nº: 11

CUADRO DE AREAS Y VOLUMEN

Km	Area Corte (m^2)	Area Relleno (m^2)	Vol Corte (m^3)	Vol Relleno (m^3)	Vol Acumulado Corte (m^3)	Vol Acumulado Relleno (m^3)	Volumen Neto (m^3)
0+000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0+002.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0+005.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0+007.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0+010.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0+012.50	0.00	12.34	0.00	15.42	0.00	15.42	15.42
0+015.00	0.00	13.39	0.00	32.17	0.00	47.59	47.59
0+017.50	0.00	14.28	0.00	34.60	0.00	82.19	82.19
0+020.00	0.00	15.10	0.00	36.74	0.00	118.93	118.93
0+022.50	0.00	15.85	0.00	38.69	0.00	157.62	157.62
0+025.00	0.00	16.54	0.00	40.48	0.00	198.10	198.10
0+027.50	0.00	17.23	0.00	42.21	0.00	240.31	240.31
0+030.00	0.00	17.93	0.00	43.95	0.00	284.26	284.26
0+032.50	0.00	18.68	0.00	45.77	0.00	330.03	330.03
0+035.00	0.00	19.38	0.00	47.58	0.00	377.61	377.61
0+037.50	0.00	20.07	0.00	49.31	0.00	426.92	426.92
0+040.00	0.00	20.74	0.00	51.02	0.00	477.94	477.94
0+042.50	0.00	21.44	0.00	52.72	0.00	530.66	530.66
0+045.00	0.00	22.12	0.00	54.44	0.00	585.10	585.10
0+047.50	0.00	22.86	0.00	56.22	0.00	641.32	641.32
0+050.00	0.00	23.75	0.00	58.26	0.00	699.58	699.58
0+052.50	0.00	24.77	0.00	60.65	0.00	760.23	760.23
0+055.00	0.00	25.79	0.00	63.20	0.00	823.43	823.43
0+057.50	0.00	26.65	0.00	65.56	0.00	888.99	888.99
0+060.00	0.00	27.39	0.00	67.56	0.00	956.55	956.55
0+062.50	0.00	28.19	0.00	69.48	0.00	1026.03	1026.03
0+065.00	0.00	29.08	0.00	71.59	0.00	1097.61	1097.61
0+067.50	0.00	29.82	0.00	73.63	0.00	1171.24	1171.24
0+070.00	0.00	30.55	0.00	75.47	0.00	1246.71	1246.71
0+072.50	0.00	31.32	0.00	77.33	0.00	1324.04	1324.04
0+075.00	0.00	32.17	0.00	79.36	0.00	1403.40	1403.40
0+077.50	0.00	33.16	0.00	81.67	0.00	1485.07	1485.07
0+080.00	0.00	34.21	0.00	84.21	0.00	1569.27	1569.27
0+082.50	0.00	35.30	0.00	86.89	0.00	1656.16	1656.16
0+085.00	0.00	36.50	0.00	89.76	0.00	1745.92	1745.92
0+087.50	0.00	37.64	0.00	92.68	0.00	1838.60	1838.60
0+090.00	0.00	38.46	0.00	95.12	0.00	1933.72	1933.72
0+092.50	0.00	39.17	0.00	97.03	0.00	2030.75	2030.75
0+095.00	0.00	44.26	0.00	104.28	0.00	2135.03	2135.03
0+097.50	0.00	46.50	0.00	113.45	0.00	2248.48	2248.48
0+100.00	0.00	47.22	0.00	117.15	0.00	2365.64	2365.64
0+102.50	0.00	47.93	0.00	118.95	0.00	2484.58	2484.58
0+103.36	0.00	48.18	0.00	41.12	0.00	2525.70	2525.70
0+105.00	0.00	51.94	0.00	32.08	0.00	2557.78	2557.78
0+107.50	0.00	52.28	0.00	130.28	0.00	2688.06	2688.06
0+110.00	0.00	52.18	0.00	130.58	0.00	2818.64	2818.64
0+112.50	0.00	50.47	0.00	128.31	0.00	2946.96	2946.96
0+115.00	0.00	50.35	0.00	126.02	0.00	3072.98	3072.98
0+117.50	0.00	50.12	0.00	125.58	0.00	3198.56	3198.56
0+120.00	0.00	49.88	0.00	124.99	0.00	3323.56	3323.56
0+122.50	0.00	49.61	0.00	124.35	0.00	3447.91	3447.91
0+125.00	0.00	49.28	0.00	123.61	0.00	3571.52	3571.52
0+127.50	0.00	45.95	0.00	119.03	0.00	3690.55	3690.55
0+130.00	0.00	0.00	0.00	57.44	0.00	3747.98	3747.98
0+132.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3747.98	3747.98
0+135.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3747.98	3747.98
0+136.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3747.98	3747.98



María Díaz Ortiz
Máster en Sostenibilidad y Eficiencia Energética en los edificios y la industria

Móvil: 629360862 - Email: mariadiazortiz@gmail.com

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL

Plano: CUADRO DE ÁREA S Y VOLÚMENES

Promotor: AYUNTAMIENTO BEAS DE SEGURA

Autor: María Díaz Ortiz

Escala: SIN ESCALA

Fecha: FEBRERO 2020

Nº: 12

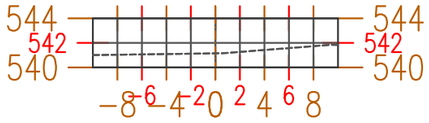
SECCIONES TERRENO CORTE VIAL PROPUESTO I

SECCIONES CADA 10 METROS. VER PLANO Nº 10.

0+000.00

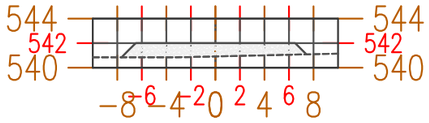
CT= 1000
CR= 1000

0+010.00



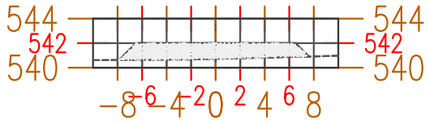
CT=541.15
CR=

0+020.00



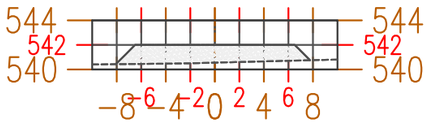
CT=540.91
CR=542.000

0+030.00



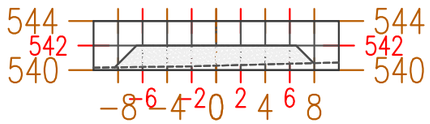
CT=540.73
CR=542.000

0+040.00



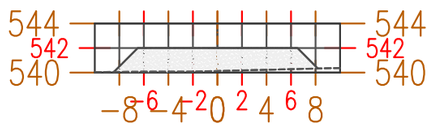
CT=540.55
CR=542.000

0+050.00



CT=540.37
CR=542.000

0+060.00



CT=540.13
CR=542.000

María Díaz Ortiz
Máster en Sostenibilidad y Eficiencia Energética en los edificios y la industria

Móvil: 629360862 - Email: mariadiazortiz@gmail.com

PROYECTO: ESTUDIODE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL

Plano: SECCIONES TERRENO CORTE VIAL PROPUESTO I

Promotor: AYUNTAMIENTO BEAS DE SEGURA

Autor: María Díaz Ortiz

Escala: SIN ESCALA

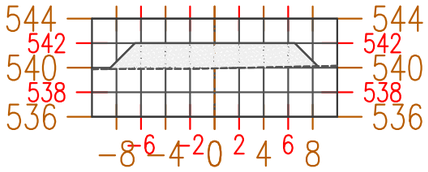
Fecha: FEBRERO 2020

Nº: 13

SECCIONES TERRENO CORTE VIAL PROPUESTO II

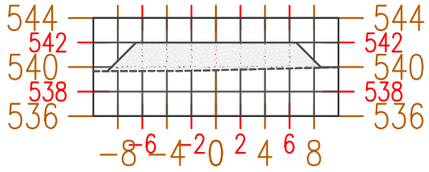
SECCIONES CADA 10 METROS. VER PLANO Nº 10.

0+070.00



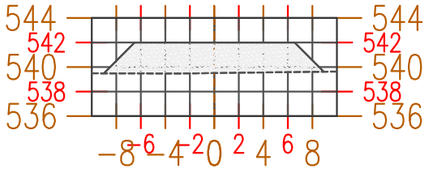
CT=539.95
CR=542.000

0+080.00



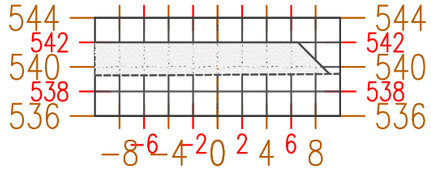
CT=539.74
CR=542.000

0+090.00



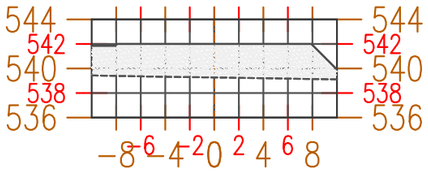
CT=539.51
CR=542.000

0+100.00



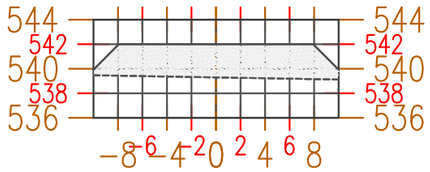
CT=539.36
CR=542.000

0+110.00



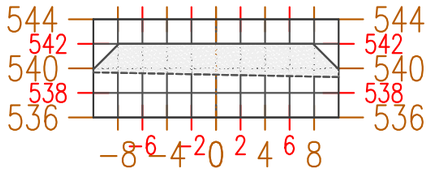
CT=539.27
CR=542.000

0+120.00



CT=539.29
CR=542.000

0+127.50



CT=539.49
CR=542.000

María Díaz Ortiz
Máster en Sostenibilidad y Eficiencia Energética en los edificios y la industria
Móvil: 629360862 - Email: mariadiazortiz@gmail.com

PROYECTO: ESTUDIODE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL CORNICABRAL

Plano: SECCIONES TERRENO CORTE VIAL PROPUESTO I

Promotor: AYUNTAMIENTO BEAS DE SEGURA

Autor: María Díaz Ortiz

Escala: SIN ESCALA

Fecha: FEBRERO 2020

Nº: 14