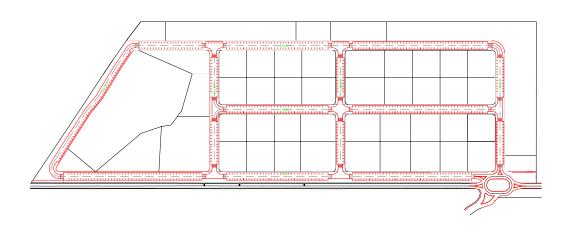
ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN POLIGONO INDUSTRIAL I-1

SITUACIÓN: PARCELAS SITUADAS EN EL MARGEN IZQUIERDA DE LA CARRETERA CM-3111 SOCUÉLLAMOS (CIUDAD REAL)

Promotor:

PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCHA, S.L.





ÍNDICE

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL I-1

- 1. MEMORIA
 - 1.1. Antecedentes
 - 1.2. Justificación del P.A.U.
 - 1.3. Información Urbanística.
 - 1.4. Objetivo y criterios.
- 2. Ordenación del programa de actuación urbanizadora.
 - 2.1. Generalidades y conceptos.
 - 2.2. Régimen Urbanístico.
 - 2.3. Normas de edificación. Referencias.
- 3. OBJETO DEL ANTEPROYECTO, AMBITO DE EJECUCIÓN Y ANTECEDENTES.
 - 3.1. Objeto del anteproyecto.
 - 3.2. Ámbito de ejecución.
 - 3.3. Información básica.
- 4. SITUACIÓN ACTUAL.
 - 4.1. Características del terreno. Geología.
 - 4.2. Levantamiento topográfico
 - 4.3. Edificaciones existentes.
 - 4.4. Calificación urbanística.
- 5. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES.
 - 5.1. Red viaria.
 - 5.1.1. Ordenación.
 - 5.1.2. Pavimentación de aceras.
 - 5.1.3. Pavimentación de calzadas.
 - 5.2. Red de saneamiento.
 - 5.3. Red de agua potable.
 - 5.4. Red de riego y jardinería.
 - 5.5. Red de energía eléctrica.
 - 5.6. Red de alumbrado público.
 - 5.7. Red de telefonía.
- 6. FASES DE EJECUCIÓN.

ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL TERRENO SITUADO EN EL MARGEN INZQUIERDO DE LA CARRETERA CM-3111 DE SOCUÉLLAMOS. POLIGONO INDUSTRIAL: PARQUE EMPRESARIAL SAN CRISTOBAL.

1. MEMORIA:

1.1 Antecedentes:

Actualmente el planeamiento urbanístico de la localidad de Socuéllamos (Ciudad Real), se basa en normas urbanísticas incluidas en las normas subsidiarias para las distintas zonas urbanas de la localidad. En el momento de la redacción del presente documento se encuentra en redacción el Plan General de Ordenación Urbana. Dichas normas definen las condiciones mínimas que deben reunir los Proyectos de obras de servicios públicos, así como las condiciones urbanísticas a cumplir por las edificaciones incluidas en el conjunto del término municipal de Socuéllamos.

De tal forma, el desarrollo del actual Programa de Actuación Urbanizadora en Socuéllamos, ha de adecuarse a estas normativas urbanísticas, pudiendo variarse estas siempre que se haga de una forma convenientemente justificada y previa aprobación del órgano competente.

1.2 Justificación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Tras la actual situación industrial en la localidad de Socuéllamos, en la que empieza a escasear el terreno para uso industrial y servicios terciarios, la empresa "PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCHA S.L." decide promover la parcelación y urbanización de la zona.

La reciente calificación del suelo como urbanizable industrial, propicia la actuación para proveer a Socuéllamos de una nueva zona industrial, consiguiéndose de esta forma la adecuación de terrenos para estas actividades. La futura realización de la ampliación de la zona industrial de la carretera de Villarrobledo tendría como primer objetivo el no hipotecar la progresión y desarrollo industrial de la población. Además conllevará un incremento de puestos de trabajo directos e indirectos, que se podrán valorar una vez se conozcan las diversas empresas interesadas en instalarse en el polígono industrial.

1.3 Información Urbanística.

El conjunto de las parcelas que se incluyen en el P.A.U. objeto del presente documento, tienen usos diversos, predominando el uso agrícola, aunque existen algunas industrias dispersas de fabricación.

Estas industrias, se respetarán completamente en la futura parcelación, de manera que su funcionamiento no se vea afectado por los trabajos de urbanización.

Topográficamente el terreno se puede definir como superficie llana, inclinada con ligera pendiente descendente (oeste – este) desde la carretera CM-3111.

El conjunto de parcelas que conforman la actuación consiste en una franja de 250 m de anchura que se extiende desde la vía férrea MADRID-ALICANTE hasta una longitud de hasta una longitud de 630

MEMORIA ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN POLIGONO INDUSTRIAL I-1 PARQUE EMPRESARIAL SAN CRISTOBAL.

m. aproximadamente. Está limitada al oeste por la carretera CM-3111 dirección Sotuélamos, al norte por la vía férrea MADRID-ALICANTE, al este por terrenos rústicos y al sur por terrenos.

En la actualidad existen una serie de edificaciones dedicadas a actividades variadas. Que son las siguientes:

- Parcelas catastrales 23 y 24: Agrupación de naves industriales dedicadas a la fabricación de maquinaria para la industria láctea.
- Parcela catastral 2: planta dedicada a la fabricación y expedición de hormigones, morteros y áridos.
- Parcela catastral 3: Agrupación de naves en desuso.
- Parcela 4: nave para albergue de maquinaria agrícola.
- Parcela 6: nave destinada a carpintería y nave destinada a exposición y venta de vehículos de ocasión.

Todas las edificaciones descritas anteriormente se respetan en la parcelación resultante, de manera que quedarán englobadas en el polígono industrial resultante.

1.4 Objetivos y criterios.

Como objetivo del P.A.U., se trata de desarrollar adecuadamente a las necesidades de la zona y en concordancia con el resto de partidas urbanísticas ya desarrolladas y a la vez reunir condiciones urbanísticas acordes con las actuaciones urbanísticas proyectadas y futuras.

El P.A.U. definirá las actuaciones de acuerdo a la ordenación del territorio en función, en este caso, de las Normas urbanísticas. Estos criterios están contemplados y desarrollados en las normas subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento de Socuéllamos, haciendo hincapié en ellos en los artículos del 70 al 75 del capítulo 8, Normas de urbanización.

Además estas normas subsidiarias en sus artículos del 174 al 185 incluyen normas urbanísticas para la ampliación de la Zona Industrial Carretera de Villarrobledo, que complementando a la ficha de planeamiento contendida en el anejo nº5 de dichas normas, servirán de referencia a la hora de redactar los criterios de ordenación del P.A.U.

1.5 Análisis de alternativas.

Como posibles alternativas, se ha planteado una única solución que es la comprendida en el P.A.U. El hecho de sólo plantear una alternativa se debe a la escasa extensión y entidad del Plan, que se refiere a un sector totalmente definido y limitado al encontrarse rodeado por dos carreteras comarcales y el cementerio local.

Esta solución comprende la creación de dos manzanas completas y delimitadas totalmente por calles de doble sentido de circulación con aparcamiento y una hilera de naves separadas del cementerio por una zona no edificable de cesión al Excmo. Ayuntamiento.

2. ORDENACION DEL PLAN PARCIAL.

2.1 Generalidades y Conceptos.

Para el desarrollo del P.A.U. se tendrán en cuenta las siguientes generalidades. Estas generalidades serán las que definan y rijan las normas de edificación.

2.2 Régimen Urbanístico:

- Clasificación:

El terreno en su totalidad posee la clasificación de <u>Suelo Urbanizable</u> y mediante el presente P.A.U. pasa a ser <u>Suelo Urbano</u>. Esta clasificación se irá obteniendo a medida que todos los elementos de urbanización que se exigen, vayan realizándose.

- Usos:

Los usos que se comprenden en la actuación urbanística objeto del presente documento son los comprendidos en usos industriales y usos de servicios. Estos usos detalladamente son:

- a) Uso de garage aparcamiento.
- b) Uso de talleres artesanos.
- c) Uso industrial.
- d) Uso de almacenes.
- e) Uso comercial.
- f) Uso de oficinas.

2.3 Normas de Edificación:

Las Normas de este apartado definen las condiciones mínimas que deben reunir los Proyectos Constructivos y de Obras de servicios públicos.

Estas normas también serán de obligado cumplimiento a todas las zonas englobadas en el P.A.U. en cuanto a edificación, volumen y uso. Estas normas de edificación también hacen referencia, para los usos permitidos, a las condiciones exigidas en estética e higiene, adaptándose en lo básico al ambiente en que están situadas.

A) Condiciones técnicas en relación con las vías públicas:

A.1) Abastecimiento y distribución de aguas:

La red de abastecimiento y distribución de agua, cumplirán los requisitos y disposiciones contempladas en el Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de Calidad de las Aguas

Potables de Consumo Público y la Orden de 28 de Julio de 1974 para Tuberías de Abastecimiento de Agua.

Dotaciones mínimas:

Uso Industrial: → 40 I/obrero y día con caudal continuo de 1,4 I/seg y Ha.

Red contra incendios → Caudal continuo de 5 l/seg.

Considerándose como uso industrial los siguientes: garage aparcamiento, talleres artesanos, industria, almacenes, comercial y oficinas.

El cálculo de consumo máximo se obtendrá de multiplicar el consumo medio por un factor de seguridad de valor 2,5.

El diámetro mínimo será de 100 mm en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre los valores 0,5 m/s y 1,5 m/s, de forma que se eviten estancamientos y erosiones en las tuberías.

La empresa suministradora del agua potable se encargará de asegurar que el agua cumpla las calidades requeridas según el Código Alimentario.

A.2) Evacuación de aquas residuales y pluviales:

La red evacuación de aguas residuales y pluviales cumplirán los requisitos y disposiciones contempladas la Orden del 15 de Septiembre de 1986 para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.

Cualquier entronque con la red principal de saneamiento ha de asegurar que no se superen los límites de velocidad para redes de saneamiento. Los intervalos de velocidad para la red principal y la secundaria estarán comprendidos entre los 0,5 m/s y 3,0 m/s.

B) Suministro energético

El suministro energético garantizará el cumplimiento de las dotaciones energéticas contempladas en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, con una dotación de 100 W/m2 de parcela edificable en todas y cada una de las zonas de que es objeto el P.A.U.

3.- OBJETO DEL ANTEPROYECTO, AMBITO DE EJECUCIÓN Y ANTECEDENTES

3.1.- Objeto del proyecto

El objeto del presente ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL P.A.U. PARQUE EMPRESARIAL SAN CRISTOBAL es la definición de todos los elementos de urbanización necesarios para el desarrollo de la urbanización de PARQUE EMPRESARIAL SAN CRISTOBAL en el término municipal de Socuéllamos, de forma que la posterior redacción del proyecto de ejecución y la ejecución de la obra haga que las parcelas incluidas en ellas tengan todos los servicios urbanos.

El presente anteproyecto asume y refleja el contenido de la ordenación detallada en las normas subsidiarias del Ayto. de Socuéllamos.

3.2.- Ambito de ejecución

El ámbito de ejecución es el contenido en la delimitación de Suelo Urbanizable contenido en el margen izquierdo de la carretera CM-3111, situado en el paraje tradicionalmente conocido como El Llano.

El ámbito de ejecución dentro del sector contenido en el P.A.U. comprende una superficie de 179670.05 m²

De esta superficie la prevista ocupar por viarios (abiertos total o parcialmente al uso público) es aproximadamente de 34415.44 m², lo que representa aproximadamente un 19,15 % de la totalidad del Sector.

La delimitación del ámbito de actuación del proyecto se encuentra reflejada en el documento PLANOS del presente anteproyecto de urbanización.

3.3.- Información básica

La información básica con la que se ha contado para la redacción del presente proyecto ha sido, entre otras, la siguiente:

Normas Subsidarias del Excmo. Ayto de Socuéllamos.

Planos Parcelarios del Catastro Urbano.

Levantamiento topográfico del sector realizado por topógrafo titulado.

MEMORIA ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN POLIGONO INDUSTRIAL I-1 PARQUE EMPRESARIAL SAN CRISTOBAL.

Información de la Compañía Municipal de aguas sobre abastecimiento de agua y red de saneamiento.

Información suministrada por Unión Fenosa S.A.. sobre las redes existentes.

Información de la CTNE las redes telefónicas existentes.

Se ha tenido en cuenta asimismo la legislación urbanística vigente y las distintos Reglamentos que pudieran afectar la aprobación del proyecto.

4.- SITUACIÓN ACTUAL

4.1.- Características del terreno. Geología

Topográficamente el terreno proyectado posee una forma trapezoidal según se muestra en plano, sin inclinaciones apreciables salvo ciertas irregularidades del terreno.

No aparece vegetación arbórea, existiendo solo malas hierbas y vides.

Se han realizado distintas visitas al terreno para ver las características de éstos y poder determinar su naturaleza, fundamentalmente en base a las diversas excavaciones que se están realizando para la construcción de edificaciones, no presentando ningún problema de falta de consistencia o de extrema dureza.

4.2.- Levantamiento topográfico

Para la realización del anteproyecto se ha llevado a cabo una labor topográfica consistente en un exhaustivo levantamiento taquimétrico mediante el replanteo "in situ" de todo el ámbito estudiado, y cuyo resultado, comparado con la información catastral y de fotografías aéreas coincidía prácticamente en todos los puntos dándose por buenos según se muestra en planos adjuntos.

4.3.- Edificaciones existentes

A continuación se resumen las edificaciones existentes en los terrenos incluidos en el sector.

- Parcelas catastrales 23 y 24: Agrupación de naves industriales dedicadas a la fabricación de maquinaria para la industria láctea.
- Parcela catastral 2: planta dedicada a la fabricación y expedición de hormigones, morteros y áridos.
- Parcela catastral 3: Agrupación de naves en desuso.
- Parcela 4: nave para albergue de maquinaria agrícola.
- Parcela 6: nave destinada a carpintería y nave destinada a exposición y venta de vehículos de ocasión.

4.4.- Calificación Urbanística.

La calificación urbanística del terreno proyectado es Suelo Urbanizable Industrial.

5.- DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES.

A continuación se describen brevemente las infraestructuras de urbanización existentes en el ámbito del P.A.U. San Antón así como las colindantes o perimetrales a la misma que se han tenido en cuenta para la redacción del presente proyecto de urbanización, debiéndose pues en cada uno de los casos, contemplarse la sustitución de los mismos o su mantenimiento cuando éstos estén en condiciones adecuadas de uso.

Todas las sustituciones, demoliciones etc. que se deban de ejecutar estarán contempladas en las partidas de mediciones y presupuestos del presente proyecto.

5.1.- Red viaria

5.1.1.- Ordenación

El viario principal de acceso al sector es la carretera CM-3111 accediéndose mediante incorporación directa según se muestra en planos.

Todas las calles del sector poseen doble sentido de circulación y aparcamiento en ambos lados.

No existe prácticamente señalización horizontal ni vertical ejecutándose todos los movimientos en los cruces mediante preferencias.

5.1.2.- Pavimentación de aceras

En el área proyectada se dispone en la mayoría de sus viarios abiertos al uso público de pavimentación de aceras con hormigón ruleteado.

5.1.3.- Pavimentación de calzadas

Se pavimentarán los viales mediante:

20 cm de zahorra natural

15 cm de zahorra artificial Z 1

6 cm de aglomerado asfáltico Binder.

4 cm de aglomerado asfáltico de rodadura.

5.2.- Red de saneamiento

Se dispondrá una red de saneamiento por gravedad, no separativo, que recoja aguas desde los distintos puntos de la zona proyectada hasta el colector de saneamiento existente en el margen de la carretera CM-3111, según se muestra en plano de saneamiento adjunto.

5.3.- Red de agua potable.

Se dispone de punto de acometida a la red municipal de aguas en el margen colindante al sector de la carretera CM-3111 con sección suficiente según lo expresado por los técnicos de la empresa AQUAGEST S.A. que gestiona el servicio municipal de aguas. En el proyecto de urbanización se reflejará detalladamente los valores de presión y caudal disponibles en dicho punto.

5.4.- Red de riego y jardinería

Se realizará de manera conjunta con la red de agua potable.

5.5.- Red de energía eléctrica

En el punto indicado en planos se refleja la acometida eléctrica en media tensión que dará suministro a los ocho centros de transformación de 400 kva proyectados. Esta red de media tensión discurre por la carretera CM-3111 y viene de la subestación de transformación ubicada a menos de 300m del sector proyectado.

Las redes de baja tensión que se proyectan son subterráneas y cumplirán la normativa vigente.

5.6.- Red de alumbrado público

Se proyecta una red de alumbrado público mediante red subterránea de alumbrado público que alimenta luminarias marca INDALUX modelo IVH-150 separadas 17 metros aproximadamente distribuidas al tresbolillo según se muestra en planos adjuntos.

5.7.- Red de telefonía

Se dispondrá red telefónica subterránea según indicaciones de la compañía TELEFONICA S.A. con derivaciones individuales a todas las parcelas proyectadas.

6.- FASES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El Anteproyecto de Urbanización considera las siguientes fases de ejecución:

El proyecto deberá presentarse de manera que sea posible la ejecución de las diferentes infraestructuras de la urbanización por fases, estando prevista la realización de la obra de la siguiente manera:

1ª Fase.- Movimiento de tierras, zanjeo y trazado de red de alcantarillado.

6 meses desde adjudicación de licencia.

2ª Fase.- Aporte de zahorras, aceras con bordillo, canalizaciones para las diferentes instalaciones, red de agua potable.

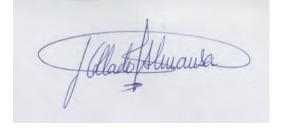
Desde los 6 meses hasta los 12 meses desde adjudicación de licencia

3ªFase. - Alumbrado público.

Asfaltado.

Señalización vertical y horizontal.

Desde los 12 meses hasta los 18 meses desde adjudicación de licencia



Fdo. Juan Sebastián Collado Almansa

Ingeniero Industrial.

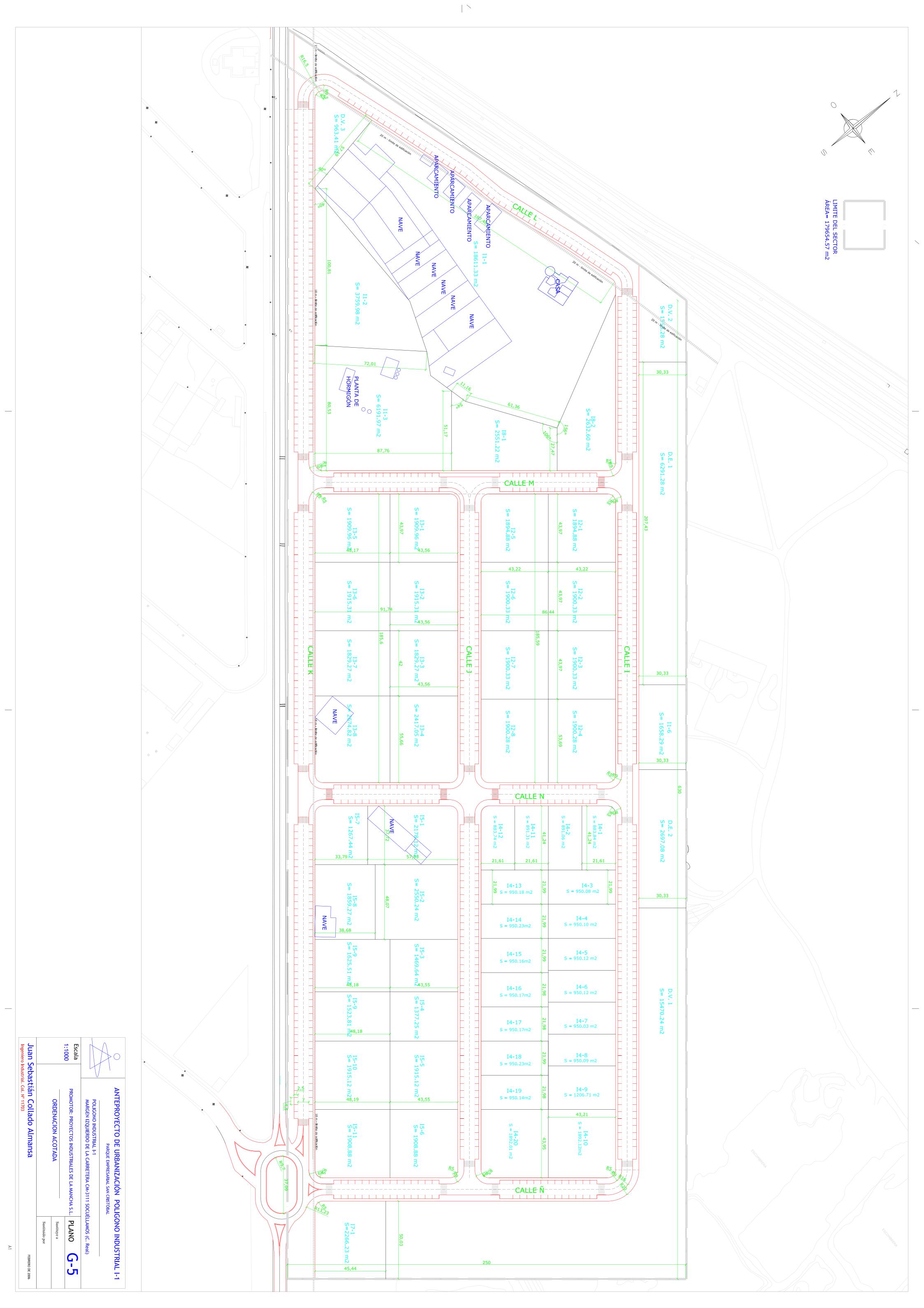
NOTA: EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEFINITIVO SE DESCRIBIRÁN CÁLCULOS Y ESPECIFICACIONES DEL TOTAL DE LAS OBRAS A REALIZAR.

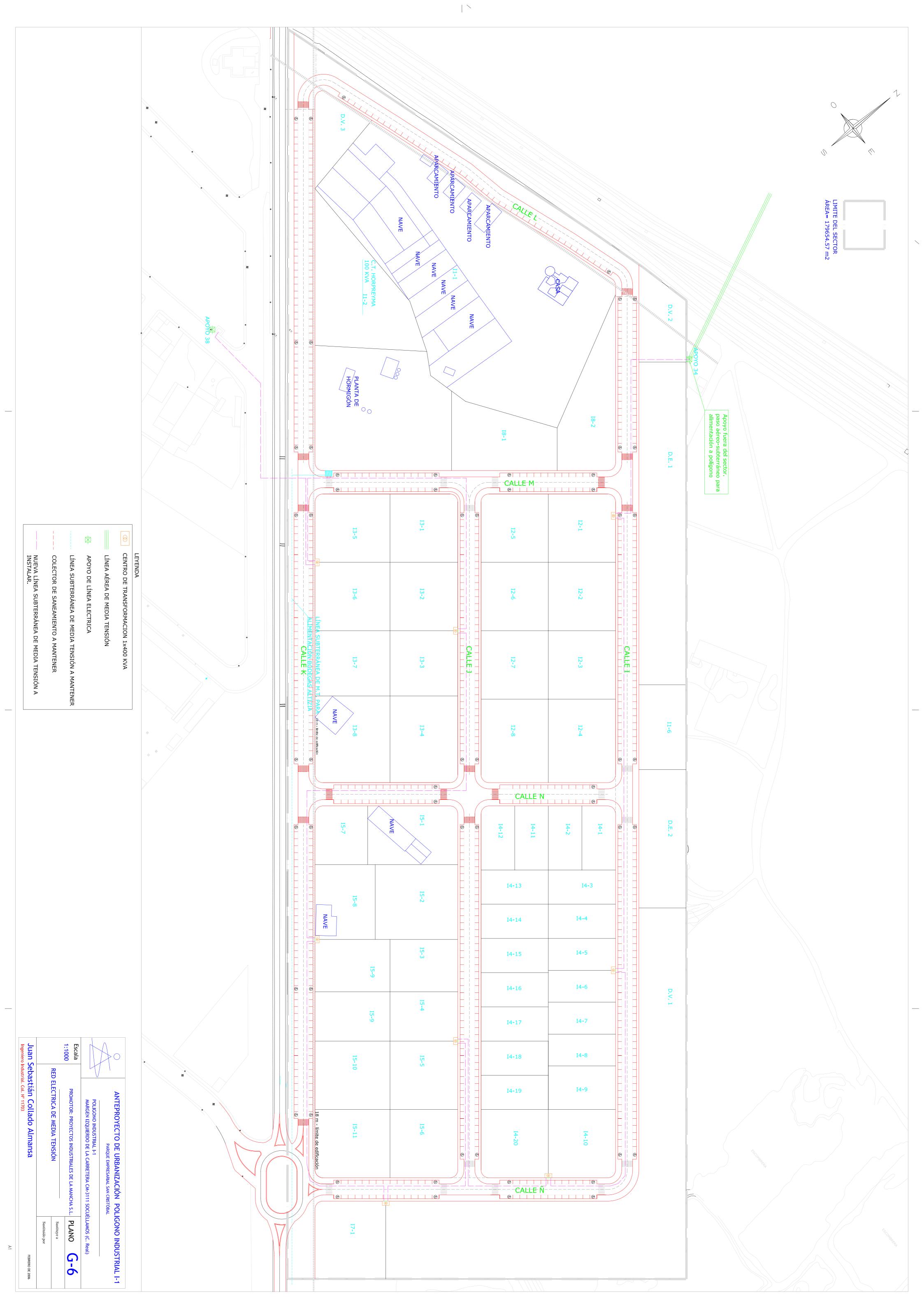


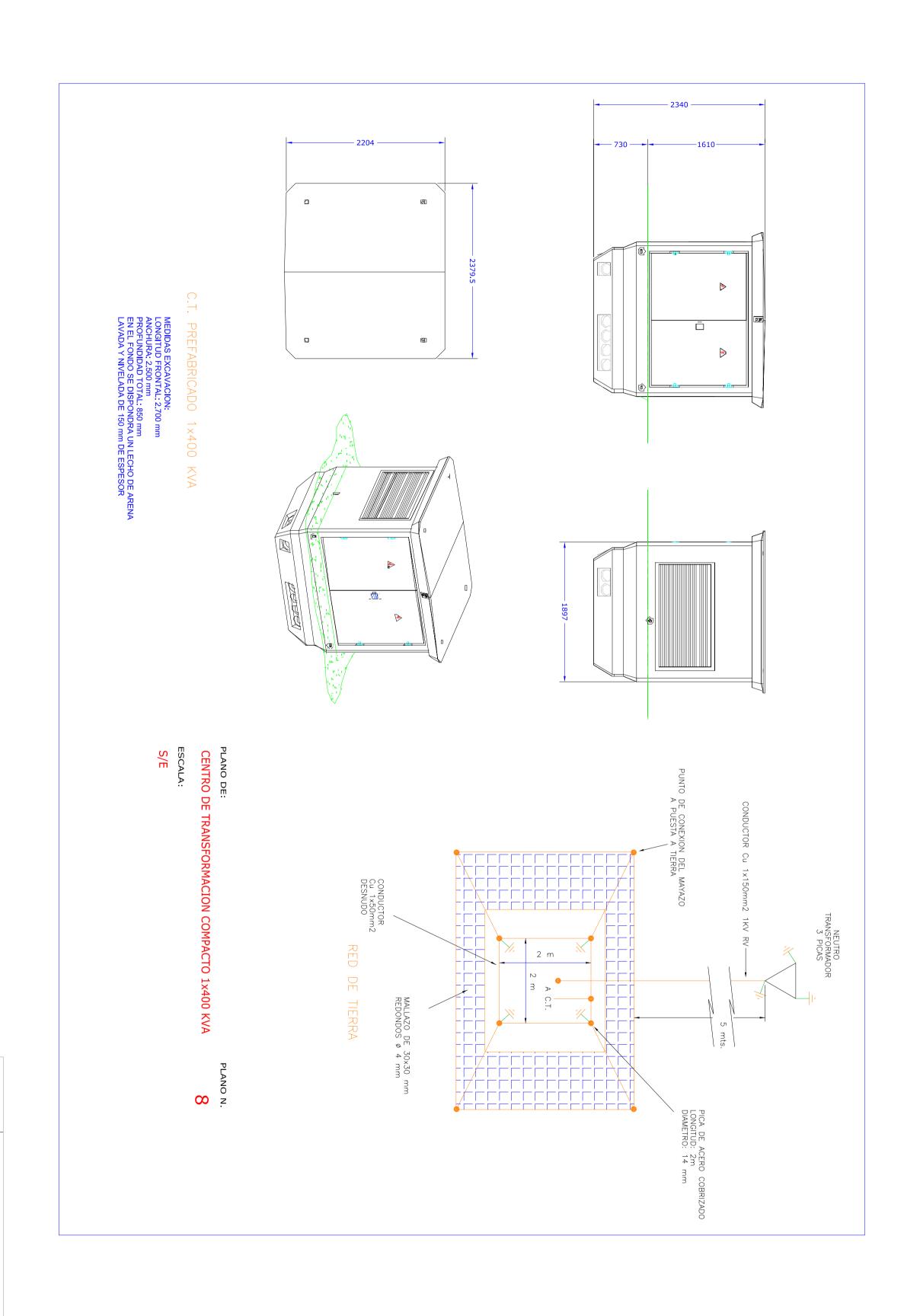












A2

Juan Sebastián Collado Almansa Ingeniero Industrial. Col. Nº 11703 Escala S.D.

DETALLE DE CENTRO DE TRASNFORMACIÓN

PROMOTOR: PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCHA

PLANO

G-7

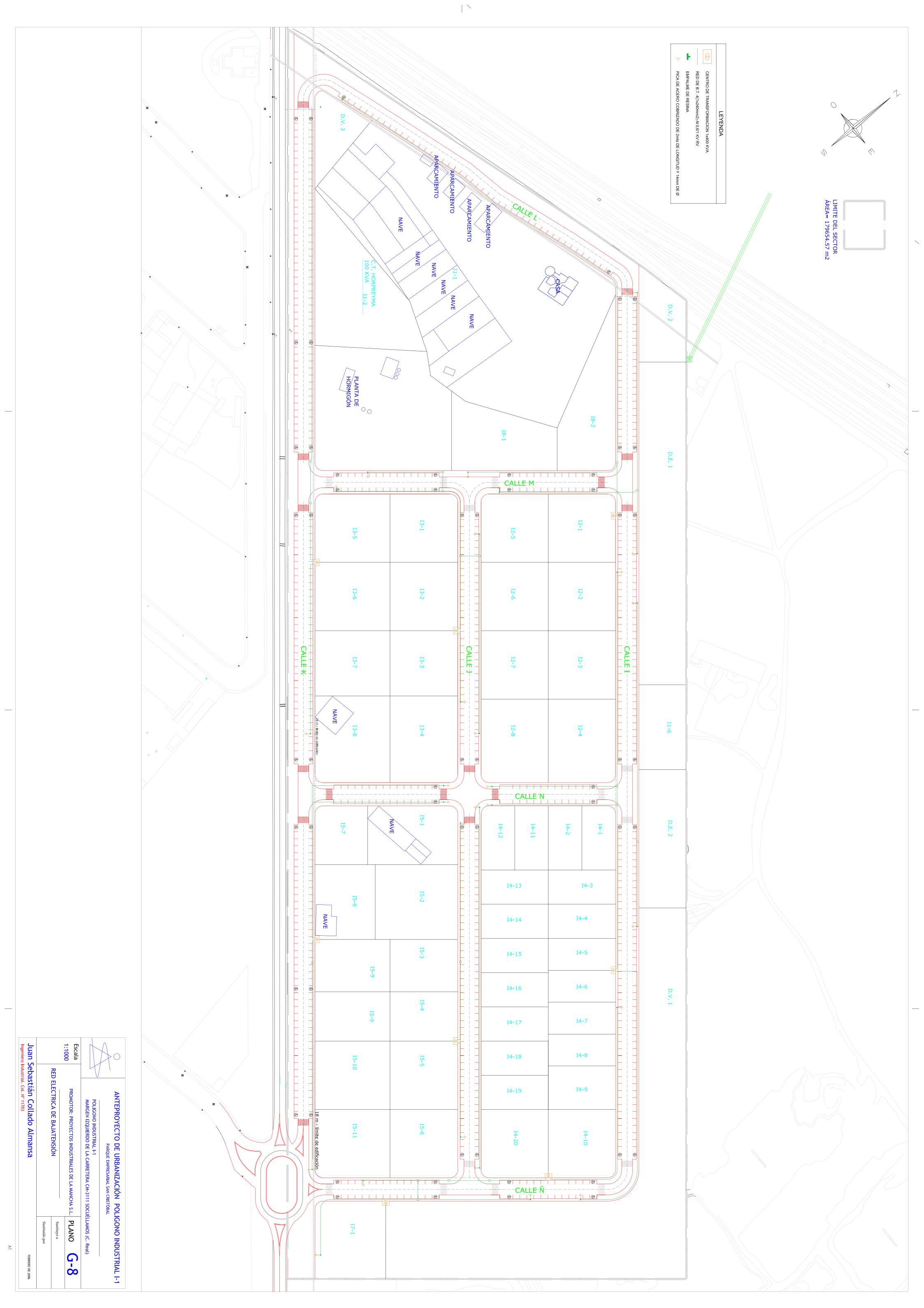
Sustituye a

Sustituido por

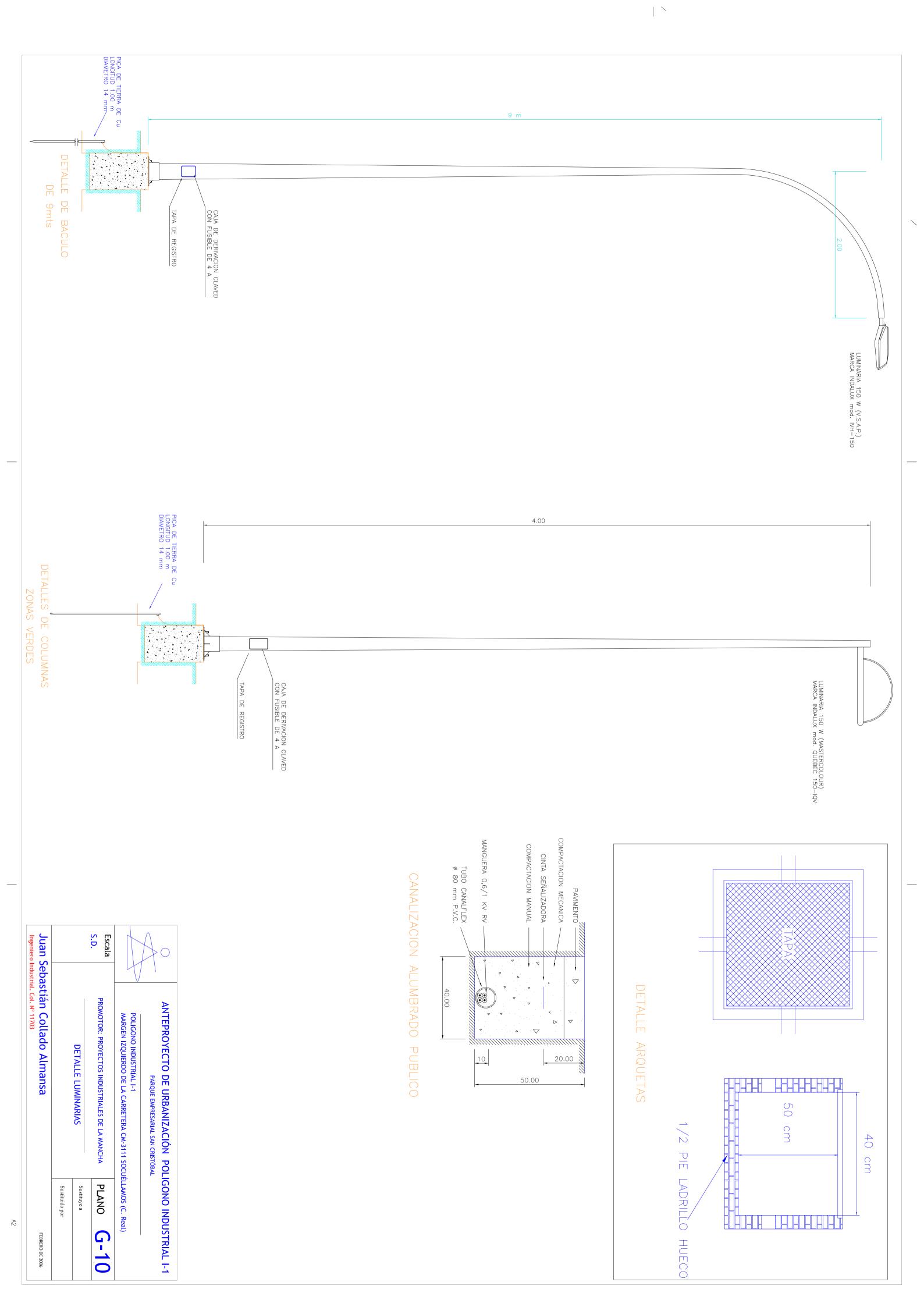
FEBRERO DE 2006

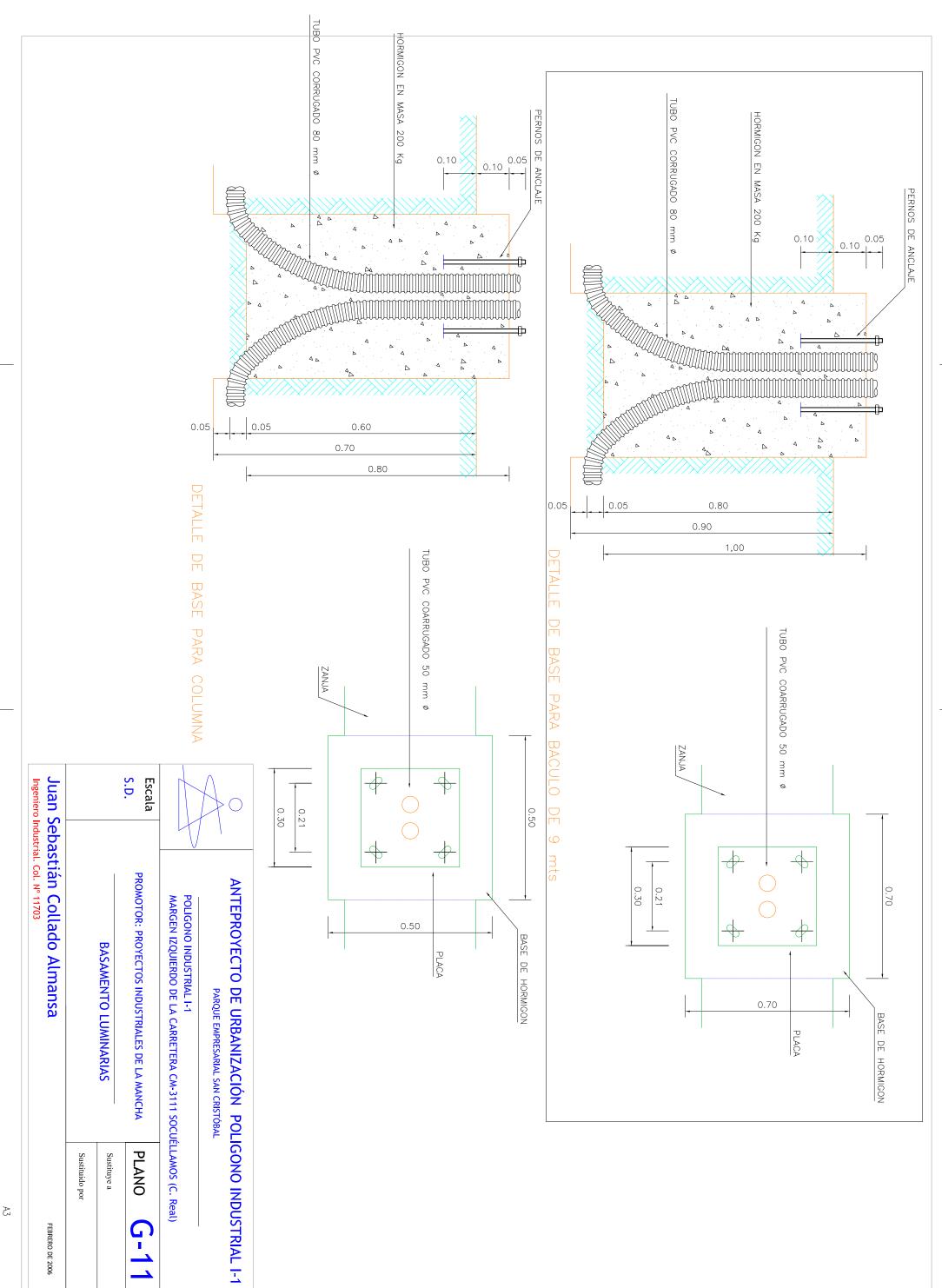
POLIGONO INDUSTRIAL I-1 MARGEN IZQUIERDO DE LA CARRETERA CM-3111 SOCUÉLLAMOS (C. Real) ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN POLIGONO INDUSTRIAL I-1

PARQUE EMPRESARIAL SAN CRISTÓBAL





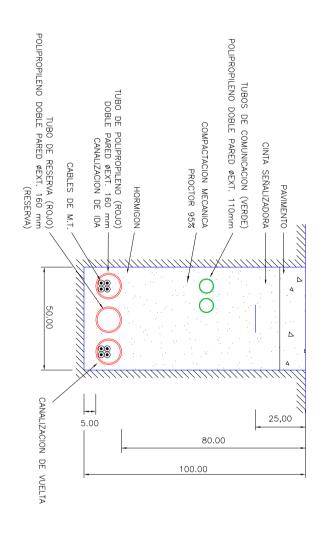




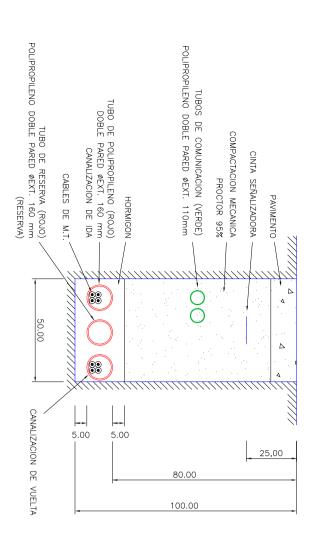




CANALIZACION BAJO CALZADA



CRUZAMIENTO CON VIA PUBLICA



CRUZAMIENTO CON CONDUCCION DE AGUA, VAPOR O LIQUIDO INFLAMABLE

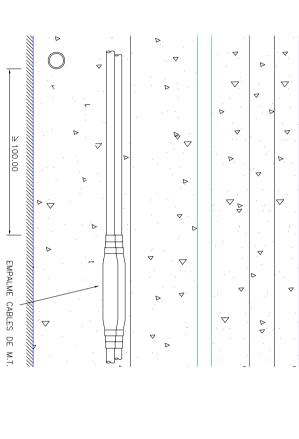
ELISMO CON CONDUCCIONES DE AGUA O VAPOR

≥25.00

≥25.00

80

5



CINTA SEÑALIZADORA TUBOS DE COMUNICACION (VERDE) ENO DOBLE PARED ØEXT. 110mm

00

CONDUCCION DE AGUA O VAPOR

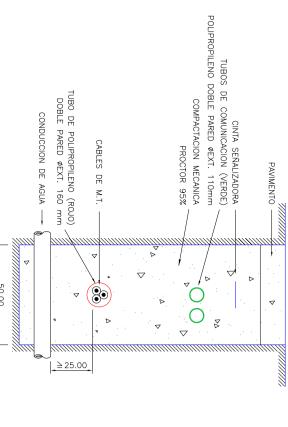
CABLES DE M.T.

PARALELISMO CON ALCANTARILLADO

≥ 50.00

COMPACTACION MECANICA PROCTOR 95%

TUBO DE POLIPROPILENO (ROJO) DOBLE PARED ØEXT. 160 mm



PARALELISMO CON CABLES DE BAJA TENSION

TUBOS DE COMUNICACION (VERDE) POLIPROPILENO DOBLE PARED ØEXT. 110mm

0

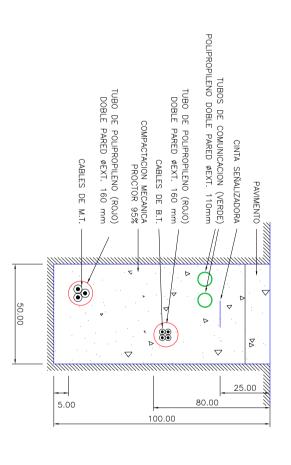
CINTA SEÑALIZADORA

COMPACTACION MECANICA PROCTOR 95%

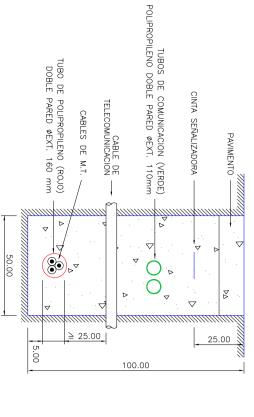
.

CABLES DE M.T.

TUBO DE POLIPROPILENO (ROJO) DOBLE PARED ØEXT. 160 mm CRUZAMIENTO CON CABLES DE TELECOMUNICACION



	. 🔻	D
∆ 777777777777777777777777777777777777		
EMPALME CABLES DE M.T.		



NOIA: COIAS EN CI

NOTA: COTAS EN cm

