

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL “PLAN ESPECIAL ARI-SUNCOD-9 ALMAZARA CALLE OBISPO CUBERO”, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE DOÑA MENCÍA.

Expte: EAE-21-008

1.- OBJETO

En la Sección 4ª. *Evaluación Ambiental Estratégica* de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal, se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria y simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental. El presente informe se elabora en base a lo contenido en los artículos 39 y 40 de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio.

El instrumento de planeamiento que nos ocupa tiene como principal objetivo el desarrollo del Área de Reforma Interior AR-SUNCod-9 de Suelo Urbano No Consolidado, denominada “Almazara Calle Obispo Cubero”, consistente en:

- Consecución de los objetivos y determinaciones de la ordenación detallada del ámbito, expuestos en la ficha de planeamiento.
- Paralización del estado de deterioro y recuperación de un conjunto singular por albergar en una unidad orgánica y armónica ejemplo del tipo de construcción regionalista de finales del Siglo XIX y principios del XX, elementos tales como la fábrica de aceite (molino), las casas señoriales y las zonas de labor, comunicadas entre sí por diferentes patios y pasadizos.
- Dotar al ámbito de una mayor superficie de espacio público para el uso y disfrute de la ciudadanía.

En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Los artículos 39 y 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, recogen el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En el artículo 40.3 de la citada Ley 7/2007 se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.3.c de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el “Plan Especial ARI-SUNCod-9 “Almazara Calle Obispo Cubero”, se encuentra sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica **simplificada**.

Según el procedimiento establecido en el artículo 40.6. de la Ley 7/2007, de 9 de julio, el órgano ambiental debe formular el Informe Ambiental Estratégico y remitir el mismo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

El Informe Ambiental Estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada. Así, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.6.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Éste se realiza a los efectos de determinar que, o bien, el instrumento de planeamiento urbanístico no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan; o bien que, en su caso, el



FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 1/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Este Informe consta de los siguientes Anexos:

- Anexo I: Características básicas de la innovación proyectada y conclusiones del Documento Ambiental Estratégico aportado.
- Anexo II: Copias de los informes recibidos como respuesta a las consultas efectuadas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

Con fecha 25 de enero de 2022, se realiza Propuesta de Informe Ambiental Estratégico por parte del Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial.

2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 30/07/2021 tuvo entrada en el registro de esta Delegación Territorial solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada del “Plan Especial ARI-SUNCod-9 “Almazara Calle Obispo Cubero”, presentado por el Ayuntamiento de Doña Mencía (Córdoba), conforme a lo establecido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*. Junto a la solicitud se aportó Documento Ambiental Estratégico y Documento borrador del citado Plan.

La documentación aportada se consideró suficiente para el inicio del trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 39.1 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, y con fecha 09/09/2021 se emitió Resolución del Delegado Territorial de Desarrollo Sostenible de Córdoba de admisión a trámite de la solicitud.

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39.2 y 40.6.c de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, en el curso de este procedimiento fueron consultados aquellos organismos y personas que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que enviaran a esta Delegación Territorial en el plazo de 45 días cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias.

En la siguiente tabla se recoge la relación de consultas realizadas a otros organismos públicos y personas interesadas, así como las fechas en las que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo II del presente Informe Ambiental Estratégico.

ORGANISMO CONSULTADO	RESPUESTA
Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Delegación Territorial en Córdoba. Servicio de Urbanismo.	02/10/2021
Delegación del Gobierno en Córdoba. Servicio de Industria, Energía y Minas.	26/10/2021
Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Delegación Territorial en Córdoba. Oficina de Ordenación del Territorio.	27/10/2021
Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. Servicio de Bienes Culturales.	29/11/2021
Delegación Territorial de Salud y Familias en Córdoba.	10/12/2021
Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca. Servicio de Promoción Rural	27/12/2021
Cátedra de Medio Ambiente. Universidad de Córdoba.	-



ORGANISMO CONSULTADO	RESPUESTA
Facultad de Ciencias. Universidad de Córdoba.	-
E.T.S.I.A.M. Universidad de Córdoba.	-
Diputación Provincial. Delegación de Cooperación con los Municipios y Carreteras. Sv de Arquitectura y Urbanismo.	-
Diputación Provincial. Delegación de Medio Ambiente. Dpto de Medio Ambiente.	-
Ecologistas en Acción.	-

En el Anexo II de este informe se adjuntan las contestaciones recibidas a las consultas realizadas a las administraciones públicas y entidades interesadas.

Documentación que integra el expediente

- Documento borrador de planeamiento “Área de Reforma Interior AR-SNUCod-9 de suelo urbano no consolidado denominada Almazara calle Obispo Cubero”. Elaborado y firmado con fecha junio de 2021 por A.J.F.L., F.J.C.R. y J.C.R.C., Arquitectos de la empresa CITYLAB 360 S.C.A.
- Documento Ambiental Estratégico, elaborado y firmado con fecha 30 de junio de 2021 elaborado por el Lcdo. en Ciencias Ambientales J.M.M.G. y los Arquitectos F.J.C.R., A.J.F.L. y J.C.R.C., de la empresa EMASIG, S.L.

3.- AFECCIONES Y CONSIDERACIONES AMBIENTALES

3.1.- IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES Y PRINCIPALES IMPACTOS.

El Documento Ambiental Estratégico identifica los elementos ambientales potencialmente afectados por el Plan Especial previsto, lo que posibilita la identificación de impactos ambientales.

El documento identifica y cuantifica los efectos ambientales previsibles.

A continuación, se relacionan las acciones impactantes que se consideran con más posibilidades de producir impactos, en el ámbito del proyecto, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento.

- **Acciones impactantes en la ejecución del proyecto.**
 - Desbroce y eliminación de la vegetación.
 - Excavaciones y movimientos de tierras.
 - Construcción de edificaciones, viales e infraestructuras.
 - Transporte de materiales de construcción.
 - Ruido.
 - Emisión gases y polvo.
 - Vertidos.
 - Presencia y actividad humana.
 - Incremento de la mano de obra.
 - Plantaciones y acondicionamiento de zonas verdes.
- **Acciones impactantes en la fase de funcionamiento.**
 - Atropellos de fauna.

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 3/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Generación de residuos.
- Generación de aguas residuales.
- Consumo de agua potable.
- Molestias a la fauna.
- Impacto paisajístico de las edificaciones y sistema viario.
- Emisiones de gases y ruidos.

A continuación, se analizan los previsible efectos ambientales del Plan Especial.

• **Impactos en el clima.**

◦ FASE DE CONSTRUCCIÓN Y DESMANTELAMIENTO:

El principal modo en que puede afectar al clima de forma directa es incidiendo sobre la presencia de vegetación y por el consumo de recursos naturales que contribuyen a las emisiones de CO₂.

Debido al carácter puntual de las actuaciones, con parcelaciones desprovistas en su mayor parte de vegetación, se ha considerado un impacto con una intensidad Baja y una extensión puntual, por lo que el impacto resulta **Compatible**.

La adopción de soluciones que engloben medidas concretas para minimizar la emisión de gases efecto invernadero y reducir el consumo de recursos hídricos, hace que el impacto negativo sobre el cambio climático resulte **no significativo** y se pueda considerar **compatible**.

◦ FASE DE FUNCIONAMIENTO:

El planeamiento urbanístico puede mitigar el impacto climático incidiendo sobre la ordenación, la construcción y la vegetación.

El movimiento de vehículos producirá un aumento de la emisión de gases de efecto invernadero que junto con el aumento de la presencia humana, afectarán negativamente al cambio climático.

Debido al carácter puntual de las actuaciones, se ha considerado un impacto con una intensidad Baja y una extensión Parcial, por lo que el impacto resulta **Compatible y no significativo**. Para esta conclusión, se ha realizado el cálculo de la Huella de Carbono de las actuaciones.

La minimización de los impactos potenciales sobre el clima se realiza en el apartado de medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

• **Impactos en la atmósfera.**

◦ FASE DE CONSTRUCCIÓN Y DESMANTELAMIENTO:

Emisión de partículas y gases contaminantes.

La calidad del aire en el entorno es la propia de zonas urbanizadas con tráfico rodado que puede ser origen de emisiones de combustión y de ruido. Pero se trata de un tráfico con baja intensidad.

La calidad del aire puede verse afectada durante las obras de urbanización por el aumento de partículas en suspensión y por el incremento de emisión de partículas y gases contaminantes.

El movimiento de maquinaria y vehículos para los trabajos de urbanización será bajo y puntual por lo que el efecto de la contaminación química en la atmósfera tendrá una escasa repercusión y no producirá una gran incidencia sobre el medio. Al ser un espacio abierto, la capacidad de

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 4/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



dispersión atmosférica de la contaminación es considerable y reduce al mínimo el impacto.

La emisión de partículas en suspensión a la atmósfera viene dada por la emisión de polvo producido por el movimiento de tierras, excavaciones, acopio de materiales y vehículos pesados.

Se trata de impacto de duración fugaz, de escasa relevancia y que puede afectar a un área de extensión media, pudiendo ser molesto para las personas. Estas emisiones de polvo serán fáciles de absorber por parte del entorno y puede ser mitigado adoptando una serie de medidas protectoras y correctoras. Así, **este efecto se estima no significativo y compatible.**

Contaminación acústica.

En cuanto al incremento del nivel de ruido y vibraciones se debe a las acciones que se realizan durante las obras. Los niveles de ruido dependerán de la maquinaria utilizada.

Teniendo en cuenta la obra a ejecutar, que se trata de un impacto limitado a la actividad de la maquinaria, y que ésta cumplirá la legislación en materia de ruidos.

Los niveles de confort sonoro de la actualidad se volverían a alcanzar una vez finalizadas las obras para la adecuación urbanística de la zona. **Este efecto se estima no significativo y compatible.**

Las obras se realizarán en las horas diurnas, respetando el descanso de las especies.

Contaminación lumínica.

Puesto que las obras de urbanización y ejecución se realizarán durante el periodo diurno, no será necesaria iluminación artificial. Por lo tanto, no existe afección lumínica.

◦ FASE DE FUNCIONAMIENTO:

Emisión de partículas y gases contaminantes.

Respecto a la contaminación atmosférica en la fase de funcionamiento, vendrá derivada por el aumento de la movilidad y la presencia de actividades contaminantes.

Se producirá un aumento de vehículos una vez desarrollada el área, pero debido a la escasa superficie de urbanización, el incremento será mínimo y **este efecto se estima no significativo y compatible.**

Contaminación acústica.

El impacto por ruidos y vibraciones se corresponderá principalmente con la circulación de vehículos. Debido a la escasa superficie de urbanización, el incremento será mínimo. Por ello, **este efecto se estima no significativo y compatible.**

Contaminación lumínica.

Las nuevas necesidades lumínicas deberán evitar la contaminación lumínica, cuyos parámetros técnicos se tendrán que ajustar a las previsiones establecidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, y sus Instrucciones técnicas complementarias, así como lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio.

De este modo, **este efecto se estima no significativo y compatible.**

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 5/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- **Impactos en la geología.**

- FASE DE CONSTRUCCIÓN Y DESMANTELAMIENTO:

Efectos sobre la geología, geomorfología y geotécnica.

Puesto que las obras de urbanización previstas se desarrollan sobre suelo urbano, no se localizan elementos de interés geológico o materiales susceptibles de sufrir alteraciones notables.

Las obras necesarias sólo implican pequeñas excavaciones y movimientos de tierra temporales. Por ello, se considera que el impacto sobre el relieve es irrelevante y temporal, durante la ejecución de las obras. Por tanto, este impacto no se considera significativo.

- FASE DE FUNCIONAMIENTO:

Con respecto al diseño de las actuaciones previstas, los materiales, formas, colores y acabados serán acordes con el paisaje del entorno.

En este caso, el impacto se ha valorado no significativo y compatible.

- **Impactos en el suelo.**

- FASE DE CONSTRUCCIÓN Y DESMANTELAMIENTO:

Efectos sobre los suelos.

Durante la fase de mejora y conexión de las infraestructuras se producirán movimientos de tierra. Los suelos van a verse afectados por alteración de la estructura, compactación y sellado.

De manera puntual se podría producir la contaminación del suelo por derrames o vertidos accidentales de residuos peligrosos. No obstante, puesto que se desarrollarán sobre terrenos intervenidos en el borde urbano, **el impacto sobre el suelo es compatible y no significativo.**

Para evitar la pérdida de la capa fértil del suelo durante los trabajos de movimiento de tierras, se extraerá una capa superficial de unos 30 cm, que se acopiará para su posterior esparcimiento.

Para evitar cualquier tipo de contaminación durante la fase de construcción, queda prohibido el cambio de aceite y lubricantes de la maquinaria, así como de residuo peligroso.

- FASE DE FUNCIONAMIENTO:

Efectos sobre los suelos.

La afección más importantes es la posible contaminación del suelo en caso de vertidos accidentales. Puesto que se trata de edificaciones residenciales, no existirán actividades potencialmente contaminantes del suelo.

- **Impactos en las aguas superficiales y subterráneas.**

- FASE DE CONSTRUCCIÓN Y DESMANTELAMIENTO:

La calidad de las aguas puede verse afectada debido a los siguientes impactos:

Alteración de la red de drenaje y afección a la calidad de las aguas superficiales.

Estas afecciones pueden deberse al aumento de sólidos en suspensión como consecuencia de movimientos de tierra, produciendo efectos nocivos sobre las características físicas del agua. Ésto

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 6/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



se incrementa si se produce pérdida de vegetación y modificación de la estructura del suelo.

El aporte de aceites y grasas de la maquinaria de obra y de derrames accidentales puede producir alteración de la calidad de las aguas, con impacto indirecto sobre la fauna y la flora.

Puesto que las actuaciones se van a desarrollar dentro del casco urbano, alejadas de cauces públicos, **se considera que no se producirá un efecto ambiental relevante.**

Aguas subterráneas y calidad del agua.

La posibilidad de contaminación de aguas subterráneas estarán relacionados con los vertidos.

La conexión con la red de saneamiento municipal se realizará en la calle Obispo Cubero y las tuberías continuarán fuera del ámbito hasta su conexión con la red municipal. Por lo tanto, se considera que no se producirá un efecto ambiental relevante.

Para evitar cualquier tipo de contaminación durante esta fase queda prohibido el cambio de aceite y lubricantes de la maquinaria en las obras, así como de cualquier vertido peligroso.

- FASE DE FUNCIONAMIENTO:

Las afecciones sobre la hidrología serán, por un lado, la contaminación de las masas de aguas de derivados de posibles vertidos. Esta circunstancia es accidental, de muy baja probabilidad y de muy fácil aplicación de medidas preventivas, por tanto, **el impacto no se considera significativo.**

Por otro lado, se considera el aumento de los consumos hídricos por las propias edificaciones. Al tener un carácter muy localizado y puntual a **no se prevé un consumo significativo.** Por estos motivos, el impacto sobre las aguas se ha valorado como compatible.

- **Impactos en la vegetación.**

- FASE DE CONSTRUCCIÓN Y DESMANTELAMIENTO:

Las acciones que pueden provocar una afección o eliminación de la vegetación y biotopos faunísticos están ligadas a la calidad de las especies vegetales presentes.

La pobreza de las comunidades vegetales existentes hace que este impacto sea mínimo en cuanto a calidad. No se han identificado especies relevantes, únicamente vegetación nitrófila propia de bordes de parcelas, y arbolado ornamental. La única vegetación natural existente se corresponde con el Parque Natural de las Sierras Subbéticas, fuera del ámbito, que no se verá afectado.

Las actuaciones tampoco afectarán a Hábitats de Interés Comunitario ni espacios naturales.

Por todo ello, se considera que el **efecto ambiental es no significativo y compatible.**

- FASE DE FUNCIONAMIENTO:

Durante la fase de funcionamiento, **no existirá afección sobre la vegetación.**

- **Impactos en la fauna.**

- FASE DE CONSTRUCCIÓN Y DESMANTELAMIENTO:

Los impactos sobre la fauna que se manifiestan pueden provocar su desplazamiento temporal.

La época más delicada para la fauna es la reproducción de ahí que las actuaciones que produzcan

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 7/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ruido o polvo pueden molestar a las especies que habitan en las cercanías de las obras. El grupo faunístico que puede sufrir mayores molestias durante el periodo reproductor va a ser la avifauna.

La mayoría de las especies presentes son muy abundantes en Andalucía y no tienen ningún problema de conservación, y no existen molestias en áreas de nidificación de especies sensibles.

No se prevén afecciones significativas sobre especies protegidas debido a la escasez de hábitats de interés para la fauna. Tampoco existen espacios protegidos en el ámbito del planeamiento.

Dicho efecto ambiental ha sido valorado como **no significativo y compatible**.

- FASE DE FUNCIONAMIENTO:

El impacto producido sobre esta variable es **compatible y no significativo** siempre que se tengan en cuenta las medidas preventivas especificadas.

- **Impactos en el paisaje.**

- FASE DE CONSTRUCCIÓN Y DESMANTELAMIENTO:

La incidencia visual en la fase de construcción se limitaría a la presencia de la maquinaria y vehículos de transporte de materiales, y a los movimientos de tierra necesarios. La presencia de personal y maquinaria en la obra supondrá una modificación visual del paisaje.

Este impacto tiene escasa relevancia y desaparece en su totalidad una vez finalizadas las obras.

- FASE DE FUNCIONAMIENTO:

La incidencia visual del proyecto no será significativa al estar dentro del casco urbano. Puesto que se trata de desarrollar un ámbito degradado, el impacto se ha valorado como Positivo.

- **Impactos en el patrimonio cultural.**

- FASE DE CONSTRUCCIÓN Y DESMANTELAMIENTO:

Las previsiones del Plan Especial no afectarían a ningún bien inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

Algunas de las edificaciones del ámbito se incluyen en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos de Doña Mencía, dentro del Catálogo del Patrimonio Edificado. Se trata de los inmuebles nº 6 y nº 8 de la C/ Obispo Cubero y el nº 8 de la Calle Jesús, con un nivel de Protección Estructural. **El impacto será Compatible.**

- FASE DE FUNCIONAMIENTO:

Adoptadas las medidas según normativa de protección de los elementos del patrimonio histórico-artístico en la fase de obras, **no se prevén afecciones durante la fase de funcionamiento**.

- **Impactos en los usos del suelo.**

- FASE DE CONSTRUCCIÓN Y DESMANTELAMIENTO:

La presencia de maquinaria en la fase de construcción puede afectar temporalmente a los usos

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 8/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



del territorio, debido a la necesidad de ocupación de suelo para las obras. Por ello, **el impacto sobre este factor se considera Moderado, de cierta relevancia** en la fase de construcción.

◦ **FASE DE FUNCIONAMIENTO:**

El desarrollo del área de reforma interior puede afectar a los usos globales, pudiendo condicionar otros desarrollos urbanísticos. Ya que el ámbito se sitúa en el centro urbano de Doña Mencía, existen pocos suelos disponibles colindantes que puedan verse afectados por nuevos desarrollos urbanísticos. Por lo tanto, **el impacto sobre este factor se considera no significativo**.

A la vista del análisis de impactos, el estudio concluye lo siguiente:

- El impacto ambiental durante la fase de urbanización va a ser totalmente temporal, ya que una vez concluidas las obras, las acciones impactantes cesarán automáticamente. Los impactos negativos no tienen repercusiones ambientales importantes debido a su carácter temporal y puntual, y están asociados a las molestias ocasionadas por el aumento de polvo y contaminantes en el aire, contaminación acústica... Entre los impactos positivos, se puede resaltar el crecimiento del empleo.
- Respecto a la fase de funcionamiento, las acciones introducen mejoras en el sistema: adecuación ambiental y territorial de las parcelaciones, creación de empleo, mejora en infraestructuras y servicios para la ciudadanía, mejora de la accesibilidad y movilidad, etc.

3.2.- CONSIDERACIONES AMBIENTALES.

Como resultado del análisis de la documentación aportada y de las consultas efectuadas, se realizan las siguientes consideraciones:

Con relación al Cambio Climático:

Debido al carácter puntual de las actuaciones, con parcelaciones ya intervenidas desprovisto en su mayor parte de vegetación se ha considerado un impacto compatible.

La minimización de los impactos potenciales sobre el clima se realiza en el apartado de medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, que propone la adopción de las medidas previstas para prevenir, reducir, y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Además de las medidas propuestas anteriormente, deberá tenerse en cuenta la nueva guía publicada en la web de la CMA: "*Guía para la incorporación del Cambio Climático en el procedimiento de Evaluación Ambiental de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía*".

Enlace: http://www.cma.junta-andalucia.es/medioambiente/portal_web/web/temas_ambientales/clima/cambio_climatico/guia_cc_ea_planeamiento_urbanistico/guia_cc_ea_planeamiento_urbanistico.pdf

En relación a la Calidad del Aire, Contaminación Lumínica y Contaminación Acústica

La emisión de partículas en suspensión, gases y ruido a la atmósfera producido por el movimiento de tierras, excavaciones para zanjas, acopio de materiales y tránsito de vehículos pesados sobre suelo desnudo que se

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 9/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



realizan para la ejecución de la totalidad de las actuaciones contempladas, supone un impacto de duración fugaz, por lo que se estima no significativo y compatible. Las obras se realizarán en horario diurno para evitar la afección lumínica y la emisión sonora en horario nocturno.

El aumento del tráfico de vehículo, y por tanto las emisiones de gases y ruidos, una vez desarrollado completamente el Plan Especial se estima compatible.

El Plan Especial propuesto, teniendo en cuenta los objetivos de calidad del aire, se considera compatible siempre y cuando se cumplan las medidas contempladas en la documentación presentada y las determinaciones ambientales en materia de calidad del aire que se indican:

- *En relación con la Calidad del Aire*

Con carácter general, las obras y actuaciones asociadas al plan, tendrán en consideración, en materia de emisiones a la atmósfera y de calidad del aire ambiente, incluidas las emisiones difusas y olores, el 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. Igualmente, los preceptos del Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire; del 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; y resto de normativa que resulte de aplicación en la materia, así como las recomendaciones que pudieran establecerse para la reducción de las emisiones a la atmósfera y la mejora de la calidad del aire.

Específicamente, según lo establecido en el artículo 26 del Decreto 239/2011, de 12 de julio, para los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio, debe tener en consideración los Planes de Mejora de la Calidad del Aire y Planes de Acción.

- *En relación con la Contaminación Lumínica*

Con la finalidad de prevenir los efectos adversos de la contaminación lumínica, tales como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero, limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta, mejorar la eficiencia y ahorro energético, las obras y actuaciones asociadas al plan propuesto, tendrán en cuenta la zonificación lumínica de la zona y, para las instalaciones, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados que se instalen, las determinaciones establecidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, 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 (RDEE).

- *En relación con la Contaminación Acústica*

Con relación a la prevención de la contaminación acústica en el ámbito del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 25. Planes y programas del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía: “1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, la planificación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido y planes de acción y en la declaración de servidumbres acústicas.”

De acuerdo con el artículo 6. Áreas de sensibilidad acústica del Decreto 6/2012, las áreas de sensibilidad acústica serán aquellos ámbitos territoriales donde se pretenda que exista una calidad acústica homogénea.

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 10/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Dichas áreas serán determinadas por cada Ayuntamiento, en relación con su correspondiente término municipal, en atención a los usos predominantes del suelo, actuales o previstos. En todo caso, se establecerá la zonificación acústica del suelo urbano, urbanizable ordenado y urbanizable sectorizado.

De acuerdo con el artículo 8 del Decreto 6/2012, las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento urbanístico general que contengan modificaciones de los usos del suelo, conllevarán la necesaria revisión de la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Si el municipio no tiene aprobada la zonificación acústica, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 6.5. del Decreto.

Las actividades futuras a instalar en el ámbito del Plan, entre la documentación comprensiva del procedimiento de autorización ambiental que corresponda a la misma, deberá incluir, en su caso, un Estudio Acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el Reglamento y compatibilidad con la zonificación acústica de la zona.

En relación al suelo, relieve y paisaje

Los terrenos objeto del Plan se sitúan en el centro del núcleo urbano, muy próximos a la Plaza de Andalucía y colindantes con la calle Obispo Cubero, calle Jesús y el Mercado Municipal.

Presentan una forma irregular con una topografía desnivelada de casi 5 metros de diferencia entre las dos calles que permiten el registro del área de reforma interior.

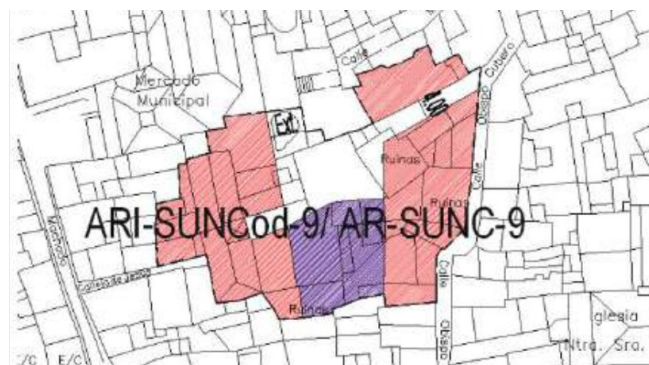
Gran parte de la unidad la constituye el Conjunto Vergara, denominado así popularmente en referencia a la familia propietaria del mismo.



FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 11/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La Unidad de Ejecución UE-11 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Doña Mencía (ARI SUNCod-9 en la nueva nomenclatura tras la última adaptación del PGOU - 2011), se encuentra situada en la zona central de la trama urbana del municipio Gran parte de la unidad la constituye el Conjunto Vergara.



Según lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía (Documento de Adaptación a la LOUA), plano OC4.1 (Clasificación del suelo del Término), Ordenación Completa del Núcleo Urbano, el ámbito se encuentra situado en terrenos calificados como **Suelo Urbano No Consolidado Zona Casco Antiguo**.

La singularidad del Conjunto Vergara se justificaba por albergar en una unidad orgánica y armónica la fábrica de aceite (el molino), las casas señoriales y la zona de labor. Todos estos elementos se encontraban comunicados entre sí por diferentes patios y pasadizos, en lo que fue un ejemplo del tipo de construcción regionalista de finales del Siglo XIX y principios del XX.

Para la realización de los trabajos, ha sido elaborado un estudio topográfico elaborado por Juan Antonio Muriel Viciano S.L. En este estudio se refleja que la superficie del ámbito expuesta en la ficha 1.945,00m², no es coincidente con la realidad, que arroja una superficie de 1.947,63m².

Esta diferencia es mínima y no supone ninguna problemática respecto al cumplimiento de los objetivos expresados por el Plan para el desarrollo del área.

Las obras necesarias para la ejecución de las urbanizaciones pendientes solo implican pequeñas excavaciones y movimientos de tierra temporales. Por consiguiente, se considera que el impacto sobre el relieve, suelo y paisaje es irrelevante en este caso. Con respecto al diseño de las actuaciones previstas, los materiales, formas, colores y acabados serán acordes con el paisaje del entorno, ya que de acuerdo con el artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo, del *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*: “Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.”

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 12/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



En relación a las aguas superficiales y subterráneas

Puesto que las actuaciones se van a desarrollar dentro del núcleo de población y alejadas de cauces públicos, se considera que no se producirá un efecto ambiental relevante.

El abastecimiento de agua se prevé a partir de la conexión a la red municipal existente en el perímetro de las parcelas objeto del Plan. Las redes de abastecimiento y saneamiento donde acometer se localizan en la calle Obispo Cubero, calle Médico y calle Antonio Machado.

No se prevé un consumo significativo de las propias edificaciones, al tener un carácter muy localizado. Por ello, se considera que su desarrollo no supondrá un incremento significativo en el volumen de aguas residuales generadas por el municipio.

En relación al medio natural, vegetación y fauna

No se ve afectado ningún hábitat de interés comunitario, descrito en el anexo I de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad. El Plan Especial no se localiza dentro de las áreas de conservación de los planes de recuperación de Especies Amenazadas, ni de zonas consideradas de importancia para las aves.

La localización, superficie y situación hacen que el impacto producido sobre estas variables sea compatible.

En relación al patrimonio cultural.

Según informe de 9 de noviembre de 2021, de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico, el documento de planeamiento no está completo, ya que solo recoge los tres inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos de Doña Mencía. Deberá incluirse los dos escudos nobiliarios pertenecientes al linaje de la familia Muñoz Reinoso, que son Bienes de Interés Cultural de acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, ubicados en la c/ Obispo Cubero nº8 y en la Calle Jesús nº8, tanto en las memorias, como en la documentación gráfica, reflejar su ubicación en la planimetría, así como incluir las fichas E5 y E6 del Catálogo de Escudos del PGOU de Doña Mencía.

Además se deberá mantener e integrar las cuadras existentes en el Conjunto, como parte integrante del inmueble catalogado del que forma parte, debiendo resolverse su acceso al patio del molino y con él al viario propuesto, en la forma en la que menos puedan verse afectados sus valores patrimoniales.

No obstante, cabe señalar que en caso que se produjese el hallazgo de restos arqueológicos durante las obras de urbanización o de ejecución de los proyectos en desarrollo de dichos suelos, debe actuarse conforme a lo previsto en el art. 50.1 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, comunicando a la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico dichos hallazgos de forma inmediata.

En relación a la Salud

Según informe de 10 de diciembre de 2021, emitido por el Servicio de Salud de la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Salud y Familias, no entra en los supuestos de hecho del artículo 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el *Procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, dado que no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas ni que tengan especial incidencia para la salud conforme a los criterios de los artículos 39 y 40 del *Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria*. Por ello, el referido Plan Especial no deberá disponer de Valoración de Impacto en Salud y por tanto no debe

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 13/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



someterse a Informe de Evaluación de Impacto en Salud.

En materia de movilidad y accesibilidad funcional

Dentro del objeto del Plan se encuentra la ordenación interior del ámbito para mejorar la permeabilidad entre los distintos espacios del Conjunto, apertura de nuevos accesos al Mercado y la conexión entre algunos callejones y viarios que favorecen la comunicación entre espacios, la movilidad y la accesibilidad a la zona. El impacto sobre este factor se considera favorable.

En materia de prevención ambiental

Las actuaciones que se ejecuten en la zona objeto del Plan se someterán al correspondiente instrumento de prevención ambiental en caso de estar incluidas en el Anexo III de la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, que sustituye al Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Autorización Ambiental Integrada, Autorización Ambiental Unificada o Calificación Ambiental).

En materia de Residuos y suelos contaminados.

Condiciones generales en relación a la producción de residuos no peligrosos.

- En caso que durante la ejecución del proyecto se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán dispuestos a disposición de la Entidad Local en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas se actuará de acuerdo con las estipulaciones de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, en el Reglamento de Suelos de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Con base a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a valorización, fomentándose la recuperación de los materiales frente a la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables. Deberá darse prioridad a la minimización, seguido de la reutilización o el reciclaje, y optando como última opción por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado. Los residuos generados deberán ser gestionados adecuadamente de acuerdo a su tipología.

Condiciones generales en relación con la producción de residuos de construcción y demolición.

- Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/2012 de 12 de marzo, el proyecto de ejecución de las obras que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirán un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.
- De acuerdo al artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.
- Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 14/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos internos cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

- Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

- Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

Condiciones generales en relación la la producción de residuos peligrosos.

- De acuerdo con el artículo 11 del Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a esta Delegación Territorial, antes del comienzo de la actividad. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones y actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previstos en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

- En el caso de que en el ámbito de la obras derivadas de la presente modificación de planeamiento se produzcan residuos peligrosos, **como por ejemplo la demolición o el desmontaje de cubiertas con amianto**, la empresa encargada de la ejecución de las obras, debe encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en artículo 13 del citado decreto.

Consideraciones en materia de protección del suelo

- Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Será preceptiva la señalización de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

- Se prohíbe que, en el ámbito de las obras se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en el centro autorizado y se disponga al efecto de un área pavimentada para al realización de las misma.

- Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco del vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

- Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a un gestor autorizado. Efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI- Actuaciones Especiales, Capítulo 1- Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63, del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 15/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

En materia de vías pecuarias y Montes públicos

La Ley 3/1995, de 23 de marzo de vías pecuarias define las vías pecuarias como aquellas rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Asimismo, establece que las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, buscando el mantenimiento de la diversidad paisajística y biológica, la gestión de los espacios forestales y del patrimonio cultural, así como el fomento del contacto social con la naturaleza.

El ámbito del Plan se encuentra dentro de núcleo urbano y no se aprecia que esté afectado por vías pecuarias según consulta en el visor Rediam de la Junta de Andalucía.

Por Orden de 23 de febrero de 2012 se publicó la relación de montes que integran el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía (BOJA núm. 62, de 29 de Marzo de 2012), dándose así cumplimiento al imperativo legal que establecieron en su día, tanto la Ley Forestal de Andalucía 2/1992, de 15 de junio, como su Reglamento de aplicación, aprobado por Decreto 208/1997, de 9 de septiembre. Mediante Orden de 21 de mayo (BOJA núm. 100, de 27 de mayo de 2015), se actualizó la relación de montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía y se corrigieron datos en la relación publicada mediante Orden de 23 de febrero de 2012.

No existen Montes Públicos con afección en la zona de estudio.

En materia de Ordenación del Territorio

En fecha 27 de octubre de 2021, se emite informe por el Servicio de Ordenación del Territorio de la Delegación de Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se resumen las conclusiones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del Anexo II del presente informe ambiental estratégico:

“(…) al no afectar el contenido del presente Plan Especial a la ordenación estructural del PGOU del municipio, se entiende que no es necesario que el mismo se someta al procedimiento de emisión del Informe de Incidencia Territorial, de acuerdo con lo previsto al respecto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTCAA), en su redacción dada por el Artículo 2.2 del Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

La presente valoración se realiza sin contener un análisis de la adecuación de la misma a la legislación urbanística de aplicación, la cual será realizada por el órgano competente para la aprobación definitiva del presente Plan Especial, conforme al procedimiento establecido en la Ley 7/2002 LOUA, así como en el citado Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre.

Finalmente, la presente valoración es independiente de las que puedan también emitirse al respecto, sobre el presente expediente, por otras administraciones y entidades públicas en el ejercicio de sus respectivas competencias sectoriales.”

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 16/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



4.- PRONUNCIAMIENTO

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental*, esta Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de conformidad con el artículo 40.6 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, a los solos efectos ambientales,

DETERMINA

Que el “Plan Especial ARI-SUNCod-9 “Almazara Calle Obispo Cubero” en el término municipal de Doña Mencía, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el Informe Ambiental Estratégico que se apruebe, así como las incluidas en el Borrador de la Innovación y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el presente Informe Ambiental Estratégico, perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la innovación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo.: Giuseppe Carlo Aloisio.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 17/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ANEXO I

CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Objetivo del planeamiento

El Plan Especial ARI-SUNCod-9 “Almazara Calle Obispo Cubero” en el término municipal de Doña Mencía, propone el ajuste de la ordenación pormenorizada del ámbito y su desarrollo mediante un Plan Especial de Reforma Interior, la cual no produce afección sobre la ordenación estructural.

Se trata de una actuación en Suelo Urbano no consolidado. Este ámbito deberá resolver las siguientes cuestiones:

- Consecución de los objetivos y determinaciones de la ordenación detallada del ámbito, expuestos en la ficha de planeamiento, tales como:
 - Operación de reforma que permita una mayor permeabilidad entre la calle Obispo Cubero y el interior de la manzana a la que se vincula el Mercado, consiguiendo de esta manera un nuevo acceso al mismo.
 - Obtención de una dilatación del viario previsto como memoria de la ubicación del antiguo patio de molino, y conexión de la misma con el callejón de Jesús mediante un pasaje, que reconozca la relación ya existente entre el citado callejón y el patio de molino.
 - Obtención por cesión del suelo correspondiente al equipamiento público.
 - Compatibilización de la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo lucrativo resultante con los criterios de protección del patrimonio que afectan a varios inmuebles existentes en la zona, conforme a lo establecido en el presente documento de PGOU de Doña Mencía.
 - Resolución del contacto entre las nuevas edificaciones surgidas con el desarrollo de la presente unidad de ejecución con las traseras de las edificaciones existentes con fachada y acceso por c/ Obispo Cubero.
- Paralización del estado de deterioro y recuperación de un conjunto singular por albergar en una unidad orgánica y armónica ejemplo del tipo de construcción regionalista de finales del Siglo XIX y principios del XX, elementos tales como la fábrica de aceite (molino), las casas señoriales y las zonas de labor, comunicadas entre sí por diferentes patios y pasadizos.
- Dotar al ámbito de una mayor superficie de espacio público para el uso y disfrute de la ciudadanía.

Se establecen tres alternativas en función de los objetivos perseguidos:

- Alternativa 0:

No realizar actuación alguna, manteniendo la ordenación detallada propuesta en la ficha de planeamiento.

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 18/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Alternativa 1:

Adecuar la ordenación a los objetivos y determinaciones de ordenación detallada expuestos en la ficha del ámbito, ampliando la superficie de espacio público y garantizando las conexiones con el Mercado Municipal y la calle Jesús, esta última a través de los pasos cubiertos existentes.

- Alternativa 2:

Adecuar la ordenación a los objetivos y determinaciones de ordenación detallada expuestos en la ficha del ámbito, ampliando la superficie de espacio público y garantizando las conexiones con el Mercado Municipal y la calle Jesús.

Aumento de la superficie de equipamiento (Molino), respondiendo a los criterios descritos en la ficha de catálogo 34/025 de recuperación de la edificación con extensión hasta la pieza residencial como complejo representativo del tipo residencial.

Uso de tipos constructivos similares a los existentes históricamente en el conjunto, con cuerpos volados sobre espacio público como elementos generadores de sombra y complejidad urbana.

Para evaluar las alternativas se ha usado el Método de Jerarquías Analíticas desarrollado por Thomas L. Saaty, comparándolas con respecto a un conjunto de criterios con el fin de ordenarlas de mayor a menor interés, agruparlas en bloque de preferencia o seleccionar una de ellas, la que se considera mejor, para desarrollarla posteriormente.

Los criterios usados son el Espacio público obtenido – Uso de vegetación, la Recuperación de espacios degradados, la Rehabilitación de edificaciones existentes y el Incremento de tráfico/ruido.

Se concluye que, técnica y ambientalmente la **Alternativa 2** es la más adecuada. En cuanto a Espacio público obtenido, uso de vegetación, recuperación de espacios degradados e incremento de tráfico/ruido, la Alternativa 2 está igualada con la Alternativa 1 pero en relación a rehabilitación de edificaciones existentes, la Alternativa 2 es la mejor valorada al considerar dichas trazas en la ordenación, lo que supone un grado de adaptabilidad a ser rehabilitadas. Por otra parte, el espacio público se adapta a la topografía mejor que en las otras alternativas, disminuyendo las excavaciones y movimientos de tierra. En cuanto al análisis de sensibilidad, se aprecia como evolucionará cada solución y cómo se comportará frente a modificaciones de las condiciones de partida, siendo la Alternativa 2 la que destaca positivamente.

Documento Ambiental Estratégico

En términos generales se entiende que el contenido y análisis del Documento Ambiental Estratégico aportado por el Ayuntamiento de Doña Mencía son suficientes y proporcionales con la extensión y magnitud del plan aportado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39.1 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*. No obstante, el Informe Ambiental Estratégico incorpora una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuentas para la aprobación definitiva del Plan Especial, a raíz del análisis técnico llevado a cabo, los informes sectoriales recibidos y las consultas realizadas.

En el Documento Ambiental Estratégico, se realiza una primera toma de contacto justificando y exponiendo los antecedentes del mismo, para luego explicar de forma motivada la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 19/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Se exponen los objetivos de la planificación, analizando el ámbito de actuación del planeamiento junto con los objetivos urbanísticos y ambientales del Plan Especial y su desarrollo previsible. A su vez, se valora el alcance y contenidos del Plan Especial y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, teniendo en cuenta la necesidad de la actuación. De dichas alternativas, se desarrolla la metodología de elección de la alternativa adecuada.

En cuanto a la caracterización de la situación del medio ambiente en el ámbito afectado, se tienen en cuenta el medio físico, el medio perceptual (paisaje) y el medio socioeconómico. Se determinan a su vez las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección; las unidades ambientales y la capacidad de acogida del territorio; junto con la localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.

En relación con los efectos ambientales previsibles del plan propuesto, primero se analizan los efectos ambientales previsibles para luego estudiar de forma independiente el consumo de recursos naturales, la generación de residuos, el cálculo de la huella de carbono y las afecciones a dominios públicos. No se ha identificado ningún impacto de carácter incompatible.

También se han tenido en cuenta los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes como son el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el Plan Especial de Protección del Medio Físico, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, el Programa de Desarrollo Rural de Andalucía 2014-2020, el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2020 y la Planificación de los Recursos Naturales.

Se definen as medidas para prevenir, reducir o corregir los efectos negativos relevantes en el medio ambiente que pudiera conllevar la aprobación del presente plan, se consideran suficientes. Dichas medidas incluyen medidas generales de protección y corrección ambiental, medidas relativas al entorno territorial, medidas relativas al medio atmosférico, medidas relativas a la gestión de residuos, medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional y medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

En el documento se hace un tratamiento específico a la incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la *Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía*. Se analiza la vulnerabilidad al cambio climático y de los impactos previsibles; se define la prevención de los efectos del cambio climático y la coherencia con el Plan Andaluz de Acción por el Clima; se establecen los indicadores para evaluación de las medidas adoptadas en materia de cambio climático; y se lleva a cabo un análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre consumo energético y gases efecto invernadero.

El Programa de Vigilancia Ambiental establecido sobre la calidad del aire, ruido, vibraciones, fauna y residuos se adecua a la extensión y afecciones que pudiera producir el Plan.

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 20/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ANEXO II

RESULTADO DE LAS CONSULTAS

A lo largo del presente documento se han descrito el resultado de las consultas realizadas a los distintos organismos afectados y personas interesadas, adjuntándose en este anexo copia de las mismas:

- Informe de 2 de octubre de 2021, del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.
- Informe de 26 de octubre de 2021, del Servicio de Industria, Energía y Minas de la Delegación del Gobierno en Córdoba.
- Informe de 27 de octubre de 2021, de la Oficina de Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.
- Informe de 29 de noviembre de 2021, del Servicio de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.
- Informe de 10 de diciembre de 2021, de la Delegación Territorial de Salud y Familias en Córdoba.
- Informe de 27 de diciembre de 2021, del Servicio de Promoción Rural de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca.

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 21/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Nuestra Ref.: Minas/
Asunto: Respuesta informe Evaluacion Ambiental Estra-
tegica simplificada EAE-20-006, EAE 21-008, EAE 21-009

DELEGACIÓN TERRITORIAL DESARROLLO
SOSTENIBLE
Servicio de Protección Ambiental
C) Sto. Tomas de Aquino, s/n Edificio de
Servicios Múltiples, 7a planta 14071-CÓR-
DOBA

En contestación a sus escritos de fecha 24/09/2021 y 27/9/2021 mediante los que nos solicitan infor-
me sobre las Evaluaciones Ambientales Estrategicas Simplificada EAE-20-006,, EAE 21-008 y EAE 21-009 para
el proyecto de Innovacion , PGOU de La Carlota, AMPLIACION DEL CEMENTERIO MUNICIPAL, REFORMA INTE-
RIOR ARI-SUN Cod-9 "Almazara C/Obispo Cubero "de Doña Mencia y Innovacion PGOU de Montoro, 2 nuevos
espacios aparcamiento y nuevo articulado, sobre aquellos aspectos del instrumento de planeamiento que pu-
dieran tener trascendencia medioambiental así como cualquier indicación que se estime beneficiosa para una
mayor protección y defensa del medio ambiente o cualquier propuesta que considere conveniente al objeto
de que sean tenidos en cuenta por el promotor a la hora de elaborar el estudio ambiental estrategico .

Consultado tanto el visor cartográfico como el RMA, no aparece ningun derecho minero sobre las cita-
das zonas, ni solicitud de derechos mineros de ningún tipo.

El Jefe de Servicio de Industria, Energía y Minas
Ángel Antonio Bravo Molina

C/ Tomás de Aquino, s/n. 14071 Córdoba.

T: 957 001 115
info.cordoba.cefta@juntadeandalucia.es



ANGEL BRAVO MOLINA		22/10/2021	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJAXVXQ8PZU4WM4AVATXCNRZUPFZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 22/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

N/ Ref: Consulta Ambiental 21/2021

Plan Especial de Reforma Interior PERI para el desarrollo del Área ARI-SUNCod-9 en Suelo Urbano No Consolidado, denominada “Almazara Calle Obispo Cubero”, localizada en el municipio de Doña Mencía.

Mediante comunicación interior remitida por el Jefe del Servicio de Protección Ambiental, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Córdoba, con fecha de entrada en esta Oficina de Ordenación del Territorio de 29 de septiembre de 2021, se interesa se emita pronunciamiento en relación con el documento del Plan Especial de Reforma Interior PERI para el desarrollo del Área de Reforma Interior ARI-SUNCod-9 en Suelo Urbano No Consolidado, denominada “Almazara Calle Obispo Cubero”, localizada en el municipio de Doña Mencía.

El presente Plan Especial se formula de acuerdo con lo regulado al respecto en el Artículo 39, de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, todo ello en relación con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental.

El objetivo básico del Plan Especial PERI es el desarrollo urbanístico del Área de Reforma Interior, localizada en Suelo urbano No Consolidado, denominada ARI-SUNCod-9 “Zona Casco Antiguo”, para dotar a dicho ámbito de un carácter de espacio público para el uso y disfrute de la población, contribuyendo a mantener la singularidad del Conjunto de edificaciones Vergara, y reactivando al mismo tiempo el centro urbano de la localidad.

El planeamiento urbanístico general del municipio de Doña Mencía está integrado por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística PGOU, que fue aprobado definitivamente con Suspensiones por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba CTOTyU en sesión de fecha 14 de julio de 2011. Posteriormente, el 13 de enero de 2014 se produce la Toma de Conocimiento del Cumplimiento de Resolución del citado PGOU.

En el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTCAA), que ha sido modificada por el Artículo 2.2 del Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, se establece que:

«Se someterán a informe vinculante de incidencia territorial los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sus revisiones totales o parciales y las modificaciones de la ordenación estructural que tengan incidencia sobre la ordenación del territorio. El informe se solicitará tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento y se emitirá por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio en el plazo de tres meses.

C/ Tomás de Aquino, 1, 9ª Planta. 14071 Córdoba Teléf.: 957 00 13 22. Fax: 957 00 1404 Correo-e: dt.cordoba.cfiot@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	BALTASAR DEL MORAL DIAZ		26/10/2021	PÁGINA 1/2
	JESUS MANUEL MARTINEZ PEREZ			
VERIFICACIÓN	Pk2imKFZZK2GB9V6MZ5B6GMS3QMT8R		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 23/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Dicho informe analizará la compatibilidad del instrumento de planeamiento urbanístico con las determinaciones de los instrumentos de planificación territorial y, en particular, su incidencia sobre el sistema de ciudades, el sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.»

Por tanto, al no afectar el contenido del presente Plan Especial a la ordenación estructural del PGOU del municipio, se entiende que no es necesario que el mismo se someta al procedimiento de emisión del Informe de Incidencia Territorial, de acuerdo con lo previsto al respecto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTCAA), en su redacción dada por el Artículo 2.2 del Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

La presente valoración se realiza sin contener un análisis de la adecuación de la misma a la legislación urbanística de aplicación, la cual será realizada por el órgano competente para la aprobación definitiva del presente Plan Especial, conforme al procedimiento establecido en la Ley 7/2002 LOUA, así como en el citado Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre.

Finalmente, la presente valoración es independiente de las que puedan también emitirse al respecto, sobre el presente expediente, por otras administraciones y entidades públicas en el ejercicio de sus respectivas competencias sectoriales.

EL ASESOR TÉCNICO

Fdo. Baltasar del Moral Díaz

EL JEFE DE LA OFICINA DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Fdo. Jesús M. Martínez Pérez

C/ Tomás de Aquino, 1, 9ª Planta. 14071 Córdoba Teléf.: 957 00 13 22. Fax: 957 00 1404 Correo-e: dt.cordoba.cfiot@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	BALTASAR DEL MORAL DIAZ		26/10/2021	PÁGINA 2/2
	JESUS MANUEL MARTINEZ PEREZ			
VERIFICACIÓN	Pk2imKFZZK2GB9V6MZ5B6GMS3QMT8R		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 24/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

Fecha: 15 de Octubre de 2021

S/Ref.: EAE-21-008

N/Ref:

Asunto: EAE PERI DOÑA MENCIA

Solicitud Consulta EAE-21-008

Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería,
Pesca y Desarrollo Sostenible
Servicio de Protección Ambiental
C/Tomas de Aquino, s/n- Edificio de Usos Múltiples,
8ª planta
14071 Córdoba

En relación a su escrito de 29 de Septiembre de 2021, mediante el cual, por ese Servicio de Protección Ambiental, se solicita, a este Servicio de Urbanismo, la emisión de un “informe” sobre aquellos aspectos del instrumento de planeamiento, que en el ámbito competencial pudiera tener trascendencia medioambiental, así como cualquier indicación que se estime beneficiosa para una mayor protección y defensa del Medio Ambiente a la hora de ser tenida en cuenta por el promotor para elaborar el estudio ambiental estratégico del proyecto de Plan de Reforma Interior ARI-SUNCOD-9 “Alamazara C/ Obispo Cubero”, el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, le

COMUNICA:

Se entiende que en realidad lo que se solicita es una “consulta” en el marco del apartado 2 del artículo 38.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, en su redacción dada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, sobre “consultas a las administraciones afectadas”,

Que a la vista de la consulta genérica efectuada, le ruego precise el alcance de la misma, para poder atender lo solicitado, significándose de otra parte, que este Servicio de Urbanismo no tiene **competencias específicas** sobre la gestión directa de aspectos relacionados con la protección y defensa del Medio Ambiente que deban ser tenidos en cuenta por el promotor para elaborar el estudio ambiental estratégico.

LA JEFA DE SERVICIO DE URBANISMO
Fdo.: Tristana Montiel Díaz

Tomás de Aquino, 1, 9ª planta
14071-Córdoba

Tel: 957 00 13 22 - Fax: 957 00 14 04
urbanismo.dtco.cfiot@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	TRISTANA MONTIEL DIAZ	27/10/2021	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmZRVA7K6AKPW7WGT8PJC8EDTCW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 25/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INFORME DE PONENCIA TÉCNICA: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para el proyecto de Plan Especial de Reforma Interior ARI-SUN Cod-9 "Almazara C/ Obispo Cubero" del Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía. Expediente EIA/92/2021

1. ANTECEDENTES

Constan los siguientes antecedentes relativos al ámbito de actuación del PERI:

- Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Doña Mencía, Unidad de Ejecución UE-11, Almazara en calle Obispo Cubero, tramitado en 2006 (IPlan/12/2006).
- Solicitud de protección de varios edificios, molino aceitero de los Vergara, tramitado en 2006 (SEB/19/2006).
- Sdo. Información valor histórico de los siguientes edificios: Casa de "Manolo Vergara", Casa de la "Seña Telesfora" y Molino Aceitero, tramitado en 2006 (Cons/64/2006).
- Situación de deterioro y abandono de dos inmuebles incluidos en el Inventario de Bienes de interés patrimonial de la provincia de Córdoba, tramitado en 2007 (D/25/2007).
- Visita inspección del Conjunto agroindustrial de los Vergara (Molino aceitero y casa de Manolo Vergara), tramitado en 2009 (I/13/2009).
- Aprobación inicial de adaptación de planeamiento urbanístico general vigente a la LOUA, tramitado en 2009 (IPlan/13/2009).
- Adaptación del PGOU a la LOUA, tramitado en 2009 (EIA/54/2009).
- Visita de inspección por deterioro de Conjunto Vergara, tramitado en 2012 (I/24/2012).

Con fecha 4/10/2021 se recibe en esta Delegación un escrito de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible comunicando el inicio del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para el proyecto de Plan Especial de Reforma Interior ARI-SUN Cod-9 "Almazara C/ Obispo Cubero" y solicitando se emita informe en el marco del plazo de consultas a las administraciones públicas afectadas. Se acompaña la documentación elaborada por el promotor: Borrador del Plan y Documento Inicial Estratégico.

Se emitirá informe, como Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, sobre los aspectos del instrumento de planeamiento que, en el ámbito de nuestras competencias, pudieran tener trascendencia medioambiental.

2. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO INICIAL

Dado que la tramitación del presente instrumento de planeamiento urbanístico requiere de evaluación ambiental estratégica simplificada, la primera de las actuaciones comprende la solicitud de inicio de la misma al órgano responsable de la tramitación administrativa acompañada del borrador del plan y del documento inicial estratégico, para la formulación del Informe Ambiental Estratégico y posterior remisión del mismo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.



Código:RXPMw882ZRAPHm90TX6w0vxh1RWJ4. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	RAQUEL ALFONSO MIRANDA	FECHA	09/11/2021
	SILVIA JIMENEZ VOZMEDIANO		
ID. FIRMA	RXPMw882ZRAPHm90TX6w0vxh1RWJ4	PÁGINA	1/7

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 26/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Por tanto, la documentación integrada en el presente instrumento de planeamiento responde a los requerimientos tanto urbanísticos como ambientales propios de esta fase inicial del procedimiento y queda estructurada en los siguientes documentos:

-Documento A. Borrador del Plan.

El art. 40.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en adelante GICA, dispone que el borrador del plan de los instrumentos de planeamiento urbanísticos (diferentes de los planes generales y de sus revisiones totales) estará constituido por un documento que, como mínimo, definirá:

- El ámbito de actuación.
- Las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales.
- El objeto del instrumento de planeamiento, su descripción y justificación.
- La alternativa de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de la ordenación elegida.

-Documento B. Documento Ambiental Estratégico.

El art. 39.1 de la GICA dispone que el documento ambiental estratégico contendrá, al menos, la siguiente información:

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa.
- La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

-Documento C. Planos.

Se incorporará la planimetría que, en su caso, resultare necesaria para completar la documentación textual del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico.

- Plano BPU-00_situación del ámbito sobre planeamiento vigente
- Plano BPU-01_situación del ámbito sobre ortofoto PNOA
- Plano BPU-02_levantamiento topográfico
- Plano BPU-03_propiedades
- Plano BPU-04_alternativa 01
- Plano BPU-05_alternativa 02

Código:RXPMw882ZRAPHm90TX6w0vxh1RWJ4. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	RAQUEL ALFONSO MIRANDA	FECHA	09/11/2021
	SILVIA JIMENEZ VOZMEDIANO		
ID. FIRMA	RXPMw882ZRAPHm90TX6w0vxh1RWJ4	PÁGINA	2/7

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 27/38
VERIFICACIÓN	PK2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Según la documentación aportada, los terrenos objeto del avance se sitúan en el centro del núcleo urbano, muy próximos a la Plaza de Andalucía y colindantes con la calle Obispo Cubero, calle Jesús y el Mercado Municipal. Presentan una forma irregular con una topografía desnivelada de casi 5 metros de diferencia entre las dos calles que permiten el registro del área de reforma interior. La superficie del ámbito recogida en la ficha de planeamiento es de 1.945 m² y según reciente medición por el estudio topográfico realizado es de 1.947,63 m². Según lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía (Documento de Adaptación a la LOUA), plano OC4.1 (Clasificación del suelo del Término), Ordenación Completa del Núcleo Urbano, el ámbito se encuentra situado en terrenos calificados como Suelo Urbano No Consolidado Zona Casco Antiguo.

Gran parte de la unidad la constituye el "Conjunto Vergara", denominado así popularmente en referencia a la familia propietaria del mismo. La singularidad de este Conjunto Vergara se justifica por albergar en una unidad orgánica y armónica la fábrica de aceite (el molino), las casas señoriales y la zona de labor. Todos estos elementos se encontraban comunicados entre sí por diferentes patios y pasadizos, en lo que fue un ejemplo del tipo de construcción regionalista de finales del Siglo XIX y principios del XX. El Conjunto presenta actualmente un lamentable estado de deterioro.

La presente actuación es promovida mediante Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión entre el Ayuntamiento de Doña Mencía y titulares privados. Según sus autores, el documento trata de resolver fundamentalmente las siguientes cuestiones:

1/ Consecución de los objetivos y determinaciones de la ordenación detallada del ámbito, tales como:

- 1a/ Operación de reforma que permita una mayor permeabilidad entre la calle Obispo Cubero y el interior de la manzana a la que se vincula el Mercado, consiguiendo de esta manera un nuevo acceso al mismo.
- 1b/ Obtención de una dilatación del viario previsto como memoria de la ubicación del antiguo patio de molino, y conexión de la misma con el callejón de Jesús mediante un pasaje, que reconozca la relación ya existente entre el citado callejón, y el patio de molino.
- 1c/ Obtención por cesión, del suelo correspondiente al equipamiento público.
- 1d/ Compatibilización de la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo lucrativo resultante, con los criterios de protección del patrimonio que afectan a varios inmuebles existentes en la zona, conforme a lo establecido en el presente documento de PGOU de Doña Mencía.
- 1e/ Resolución del contacto entre las nuevas edificaciones surgidas con el desarrollo de la presente unidad de ejecución con las traseras de las edificaciones existentes con fachada y acceso por c/ Obispo Cubero.

2/ Paralización del estado de deterioro y recuperación de un conjunto singular por albergar en una unidad orgánica y armónica ejemplo del tipo de construcción regionalista de finales del Siglo XIX y principios del XX, elementos tales como la fábrica de aceite (molino), las casas señoriales y las zonas de labor, comunicadas entre sí por diferentes patios y pasadizos.

3/ Dotar al ámbito de una mayor superficie de espacio público para el uso y disfrute de la ciudadanía.

Código:RXPMw882ZRAPHm90TX6w0vxh1RWJ4. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	RAQUEL ALFONSO MIRANDA SILVIA JIMENEZ VOZMEDIANO	FECHA	09/11/2021
ID. FIRMA	RXPMw882ZRAPHm90TX6w0vxh1RWJ4	PÁGINA	3/7

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 28/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Se plantean tres alternativas de ordenación:

-Alternativa 0

No realizar actuación alguna, manteniendo la ordenación detallada propuesta en la ficha de planeamiento.

-Alternativa 1

Adecuar la ordenación a los objetivos y determinaciones de ordenación detallada expuestos en la ficha del ámbito, ampliando la superficie de espacio público y garantizando las conexiones con el Mercado Municipal y la calle Jesús, esta última a través de los pasos cubiertos existentes. La alternativa permite un mayor esponjamiento del espacio público, aumentando su superficie de forma considerable y favoreciendo la implantación de elementos arbóreos y arbustivos de distinta naturaleza y porte, mejorando la calidad y habitabilidad de los espacios públicos en los que se insertan, y más allá de los fines simplemente estéticos. Se genera un espacio público que permite resolver el cambio de cota de casi 5 metros, existente entre la Calleja de Jesús y la Calle Obispo Cubero, al mismo tiempo que se mantiene la protección estructural de las piezas catalogadas. La operación de reforma permite una mayor permeabilidad entre la calle Obispo Cubero y el interior del ARI, obteniendo un nuevo acceso al Mercado. También se consigue recuperar de forma parcial como equipamiento el antiguo patio del Molino, y la resolución de contacto entre las nuevas edificaciones con las medianeras existentes. Otro aspecto importante es la imposibilidad de acceso rodado, debido a la diferencia de cotas y estrechez de las calles perimetrales. La ausencia de tráfico hará de este espacio un lugar atractivo para los habitantes de Doña Mencía, dada su centralidad, relación con equipamientos públicos y la implantación de usos compatibles con la ordenanza de Zona de Casco Antiguo.

Los ajustes de ordenación efectuados no superan los parámetros de edificabilidad, densidad o número máximo de viviendas permitidas, si bien aumenta la capacidad dotacional, ya que esta ausencia de tráfico, permite tratar el espacio público de forma similar a un espacio libre. Por tanto, esta alternativa supone una actuación de regeneración urbana y recuperación de un espacio perdido para el pueblo, que a su vez es capaz de resolver las relaciones entre los diversos elementos que la componen, y su conexión con el entramado de calles circundante.

-Alternativa 2

Adecuar la ordenación a los objetivos y determinaciones de ordenación detallada expuestos en la ficha del ámbito, ampliando la superficie de espacio público y garantizando las conexiones con el Mercado Municipal y la calle Jesús.

Aumento de la superficie de equipamiento (Molino), respondiendo a los criterios descritos en la ficha de catálogo 34/025 de recuperación de la edificación con extensión hasta la pieza residencial como complejo representativo del tipo residencial.

Uso de tipos constructivos similares a los existentes históricamente en el conjunto, con cuerpos volados sobre espacio público como elementos generadores de sombra y complejidad urbana.

La Alternativa 2 cumple los mismos objetivos que la Alternativa 1, si bien supone un avance sobre esta, en la medida que resuelve con mayor precisión la conformación del espacio público en relación a las huellas existentes de las edificaciones que formaban parte del conjunto.

Código:RXPMw882ZRAPHm90TX6w0vxh1RWJ4. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	RAQUEL ALFONSO MIRANDA	FECHA	09/11/2021
	SILVIA JIMENEZ VOZMEDIANO		
ID. FIRMA	RXPMw882ZRAPHm90TX6w0vxh1RWJ4	PÁGINA	4/7

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 29/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La definición de las rasantes de las diversas plataformas que conforman el ámbito se adaptan a la topografía, con lo que se disminuirán los movimientos de tierras, a la vez que se facilita la accesibilidad, mediante una sucesión de espacios públicos situados a distinta cota de rasante, hasta culminar en la Calle Jesús.

En esta alternativa no se superan los parámetros de edificabilidad, densidad o número máximo de viviendas permitidas.

Tras la descripción de las alternativas de ordenación anteriores, corresponde ahora determinar los criterios que permitan seleccionar aquellas que resulten más viable técnica y ambientalmente. Se considerarán favorables aquellos aspectos que redunden en la mejor consecución de los objetivos perseguidos sin la generación de impactos o afecciones ambientales negativos. En este sentido, en el siguiente apartado, se enumeran los criterios utilizados para la evaluación de las alternativas, y, finalmente, se exponen los resultados de la evaluación de las alternativas. Los criterios utilizados son éstos:

- Espacio público obtenido. Uso de vegetación.
- Recuperación de espacios degradados.
- Rehabilitación de edificaciones existentes.
- Incremento de tráfico / ruido.

Del estudio de alternativas razonables y técnicamente viables, realizado con el fin de prevenir o minimizar efectos adversos sobre el medio ambiente, se ha obtenido como alternativa óptima la Alternativa 2.

3. ELEMENTOS PROTEGIDOS

En el ámbito de actuación del PERI existen varios elementos protegidos:

Bienes de Interés Cultural:

- Escudo en Calle Jesús, 8. Identificación catastral: 01742/044. Ficha E5 del Catálogo de Escudos del PGOU de Doña Mencía.
- Escudo en Calle Obispo Cubero, 8. Identificación catastral: 01742/026. Ficha E6 del Catálogo de Escudos del PGOU de Doña Mencía.

Protección estructural según Catálogo del Patrimonio Edificado del PGOU de Doña Mencía:

- Inmueble de la C/ Obispo Cubero, 6. Identificación catastral: 34/025. Molino aceitero inactivo, con conservación de su maquinaria.
- Inmueble de la C/ Obispo Cubero, 8. Identificación catastral: 34/026. Vivienda unifamiliar privada.
- Inmueble de la C/ Jesús, 8. Identificación catastral: 34/044. Vivienda unifamiliar privada.

3. INFORME

La ordenación urbanística es un factor determinante en la conservación de los bienes inmuebles del patrimonio histórico. No sólo en cuanto a la protección que pueda establecer específicamente sobre determinados inmuebles (los más destacados) incluyéndolos en el catálogo urbanístico; sino también y fundamentalmente por la incidencia que sus determinaciones de ordenación tienen en ese conjunto más amplio de bienes integrantes del patrimonio histórico (el centro histórico, el entorno de los monumentos, la arquitectura tradi-

Código:RXPMw882ZRAPHm90TX6w0vxh1RWJ4. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	RAQUEL ALFONSO MIRANDA SILVIA JIMENEZ VOZMEDIANO	FECHA	09/11/2021
ID. FIRMA	RXPMw882ZRAPHm90TX6w0vxh1RWJ4	PÁGINA	5/7

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 30/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



cional, los bienes de interés etnológico, el patrimonio arqueológico, etc.), que determinan la calidad patrimonial del medio ambiente, para favorecer su conservación o propiciar su destrucción.

El planeamiento se desarrolla en un conjunto de gran valor patrimonial, conferido no por la relevancia arquitectónica e histórica de los mismos, sino por haber albergado una actividad que ha formado y forma parte de la cultura y vida del pueblo andaluz.

El PERI objeto de informe abarca el conjunto de las tres edificaciones integradas, junto con los espacios de labor los vertebradores de los mismos, lo que otorga singularidad y valor al molino y a las dos viviendas anexas que conforman este conjunto arquitectónico. Si bien hemos de destacar que en el interior de la vivienda de manolo Vergara, situado en la calle Obispo Cubero, nº8, se encuentra en mal estado de conservación, restándole valor a esta edificación, quedando su portada como elemento de mayor interés patrimonial.

El Molino Aceitero de principios del S.XX que ocupa la parte considerada zona de labor del inmueble que en su parte tiene salida a la C/Jesús, nº8. Este molino ocupa un edificio que se encuentra en mal estado de conservación, si bien conserva la maquinaria de labor, representativa de unos usos agrícolas de los que ya quedan pocos ejemplos en la zona y que mantiene una relación espacial con el resto del inmueble a través de patios, pasillos, cuadras...y otras dependencias secundarias que conforman un tono orgánico estructurado y un conjunto claramente definido.

En este momento inicial de la elaboración del avance del borrador de planeamiento del Área de Reforma Interior ARI-SUNCod-9, de suelo urbano no consolidado, "Almazara C/ Obispo Cubero" y de su Documento Ambiental Estratégico, señalaremos aquellos aspectos fundamentales a tener en cuenta respecto al patrimonio histórico:

- El documento de planeamiento no está completo, ya que sólo recoge los tres inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos de Doña Mencía, dentro del Catálogo del Patrimonio Edificado del PGOU. Se trata de los inmuebles nº 6 y nº 8 de la C/ Obispo Cubero y el nº 8 de la Calle Jesús, que presentan en la actualidad un nivel de Protección Estructural. Falta incluir los dos escudos nobiliarios pertenecientes al linaje de la familia Muñoz Reinoso, que son Bienes de Interés Cultural de acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, ubicados en la C/ Obispo Cubero nº8 y en la Calle Jesús nº8, tanto en las memorias, como en la documentación gráfica, reflejar su ubicación en la planimetría, así como incluir las fichas E5 y E6 del Catálogo de Escudos del PGOU de Doña Mencía.
- En relación a los dos escudos BIC, conforme al artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, es necesario obtener autorización de la Consejería de Cultura, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para cualquier cambio o modificación que los particulares u otras administraciones públicas deseen llevar a cabo. Se prohíbe toda construcción que altere el carácter de los inmuebles inscritos como BIC o perturbe su contemplación.
- La Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, en su artículo 47.2 indica que son bienes de dominio público los objetos y restos arqueológicos descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar; y el artículo 50 hace referencia a los hallazgos arqueológicos casuales.
- En las propuestas 1 y 2, al ensanchar la calle de acceso al corazón del conjunto, se considera que el conjunto perdería su trazado estrecho y tortuoso, de herencia medieval, en ocasiones sin salida y con trazado caprichoso, que es uno de los principales valores a destacar de la misma. Se rompería la esencia de sabor tradicional, con calles estrechas y secuencias de espacios del conjunto. Además la alternativa 1 plantea la

Código:RXPMw882ZRAPHm90TX6w0vxhiRWJ4. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	RAQUEL ALFONSO MIRANDA	FECHA	09/11/2021
	SILVIA JIMENEZ VOZMEDIANO		
ID. FIRMA	RXPMw882ZRAPHm90TX6w0vxhiRWJ4	PÁGINA	6/7

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 31/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



apertura de espacios libres con un trazado lineal que rompería el trazado sinuoso del centro histórico del municipio.

Sin embargo, la alternativa 2 mejora este punto con respecto a la alternativa 1, ya que propone la utilización de tipos constructivos tradicionales similares a los existentes en el Conjunto, utilización de cuerpos volados generadores de sombra y complejidad de trama urbana.

Se valora positivamente en la alternativa 2 frente a la alternativa 0 recogida en el planeamiento actual al proponer la apertura de acceso al conjunto mediante pasaje a través de la calle Jesús, ya que hace coincidir esta conexión peatonal con el acceso a las cuadras a través de un pasaje lateral, vía de acceso tradicional a la zona de labor del inmueble, que se recuperaría, respetándose la planta baja de la zona residencial de dicho inmueble. Las cuadras deberían mantenerse e integrarse en el pasaje peatonal, como parte integrante del inmueble catalogado del que forma parte, debiendo resolverse su acceso al patio del molino y con él al viario propuesto, en la forma en que menos puedan verse afectados sus valores patrimoniales.

En Córdoba, a 05 de noviembre de 2021

Los Técnicos

Fdo.: Raquel Alfonso Miranda
Silvia Jiménez Vozmediano

Código: RXPm882ZRPRHm90TX6w0vxh1RWJ4. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	RAQUEL ALFONSO MIRANDA SILVIA JIMENEZ VOZMEDIANO	FECHA	09/11/2021
ID. FIRMA	RXPm882ZRPRHm90TX6w0vxh1RWJ4	PÁGINA	7/7

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 32/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Fecha: Ver firma electrónica.

Su referencia: SPA/DPCA/APR/MMP/RGC/jmcp
(EAE-21-008)

Ref.: S°SALUD/34-AMBIENTAL/MCGD/JVP/mpj.

Asunto: Contestación solicitud Informe.

**Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible
de Córdoba.**

Calle Tomás de Aquino, s/n

Edificio de Servicios Múltiples, 7ª planta

14071 - CÓRDOBA.

Visto el escrito recibido el 04/10/2021 remitido por esa Delegación Territorial relacionado con su expediente EAE-21-008, de inicio de trámite de Evaluación Ambiental Estratégica para el Proyecto de PLAN ESPECIAL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-SUNCOD-9 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, DENOMINADA "ALMAZARA CALLE OBISPO CUBERO". T.M. DOÑA MENCÍA (CÓRDOBA) y en el que someten a nuestra consulta como Administración Pública afectada el borrador de dicho Plan Especial y el Documento Inicial Estratégico, le comunico que estudiada la documentación aportada hemos de realizar las siguientes consideraciones:

- La Evaluación Ambiental Estratégica en cuestión derivará posteriormente en un Plan Especial, que es un instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo. Como tal, no entra en los supuestos de hecho del artículo 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el *Procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, dado que no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas ni que tengan especial incidencia para la salud conforme a los criterios de los artículos 39 y 40 del *Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria*. Por ello, el referido Plan Especial no deberá disponer de Valoración de Impacto en Salud y por tanto no debe someterse a Informe de Evaluación de Impacto en Salud.

- El anexo IV de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, recoge que el estudio ambiental estratégico debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la población y la salud humana, entre otros.

- Por la naturaleza y la ubicación de la actividad proyectada de desarrollo del Área de Reforma Interior ARI-SUNCod-9 en Suelo Urbano No Consolidado, para la que se declara que se pretenden realizar ajustes en la ordenación urbanística al objeto de dotar al ámbito de la actuación de un carácter en el que prime el espacio público para el uso y disfrute de la ciudadanía, se aporte valor a la trama urbana como referencia de actividades lúdicas, comerciales y artesanales potenciando el centro de la localidad, preservando sus valores ambientales y la calidad de vida de la población, y dado que la normativa medioambiental exige que en la evaluación ambiental de los planeamientos urbanísticos se tengan en cuenta los efectos para la salud, los cambios que la documentación aportada introducen en las cuestiones que más influyen en la salud de la población apuntan a deducir que, en principio y con la

Avda. República Argentina, 34
(14071-CÓRDOBA)

T: 957 015 533
ambiental.co.csalud@juntadeandalucia.es



Código Seguro de Verificación: VH5DPLTB3DQXP93E9ZNSE69EHFQ54. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MARIA CRUZ GALLEGU DOMINGUEZ	FECHA	10/12/2021
ID. FIRMA	VH5DPLTB3DQXP93E9ZNSE69EHFQ54	PÁGINA	1/2
			

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 33/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



información facilitada, previsiblemente se puede esperar que no se produzcan efectos significativos negativos sobre la salud de la población, todo ello supeditado a la veracidad de dicha información.

A título informativo, le comunico que en el sitio Web de la Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía está disponible para las personas promotoras, manuales y documentación de apoyo, que pueden servir de ayuda para poder realizar la evaluación de los efectos sobre la población y salud humana que debe incluirse, preceptivamente, en el estudio ambiental estratégico.

<https://juntadeandalucia.es/organismos/saludyfamilias/areas/evaluacion-impacto.html>

La Jefa de Servicio de Salud.

Fdo.: M^a Cruz Gallego Domínguez.

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPLTB3DQXP93E9ZNSE69EHFQ54. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MARIA CRUZ GALLEGO DOMINGUEZ	FECHA	10/12/2021
ID. FIRMA	VH5DPLTB3DQXP93E9ZNSE69EHFQ54	PÁGINA	2/2

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 34/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INFORME TÉCNICO SOBRE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL PROYECTO “PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR ARI-SUNCod-9 “Almazara C/. Obispo Cubero”” EN EL T. M. DE DOÑA MENCÍA (CÓRDOBA).

Expediente: EAE-21-008

1. ANTECEDENTES

Se ha recibido, con fecha de entrada en este Servicio de Promoción Rural de 28 de septiembre de 2021, comunicación del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Córdoba, en la que se solicita informe sobre el expediente de referencia, en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles, desde la recepción de la comunicación.

Vista la documentación remitida (en soporte digital) por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Córdoba, cuyos datos básicos son:

- Fecha de comunicación: 28/09/2021
- Plazo: 45 días hábiles, desde la recepción.
- Documentación: Avance Borrador de Planeamiento, Documento Ambiental Estratégico y 6 planos.
- Promotor: Ayuntamiento de Doña Mencía (Córdoba).
- Superficie Afectada: 1.947,639 m²; referencias catastrales 0174244UG8507S0001WU (Calle Jesús n.º 8), 0174226UG8507S0001OU (Calle Obispo Cubero n.º 8), 0174245UG8507S (Calle Jesús n.º 3), 0174224UG8507S0001FU (Calle Obispo Cubero n.º 4) y 0174225UG8507S0001MU (Finca registral 4389).
- Objeto: Desarrollo del Área de Reforma Interior ARI-SUNCod-9 de Suelo Urbano No Consolidado, denominada “Almazara Calle Obispo Cubero”

Según la documentación disponible, los terrenos objetos del avance se sitúan en el centro del núcleo urbano, muy próximos a la Plaza de Andalucía y colindantes con la calle Obispo Cubero, calle Jesús y el Mercado Municipal.



Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA CARMEN SANCHEZ TRIGO		27/12/2021	PÁGINA 1/4
	PEDRO ANGEL RUIZ AGUILAR			
VERIFICACIÓN	Pk2imVTLYKRC3XFWN6A9FLQO7LRA3F		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 35/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmtJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La Unidad de Ejecución UE-11 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Doña Mencía (ARI SUNCod-9 en la nueva nomenclatura tras la última adaptación del PGOU - 2011), se encuentra situada en la zona central de la trama urbana del municipio. Gran parte de la unidad la constituye el Conjunto Vergara, denominado así popularmente en referencia a la familia propietaria del mismo. En la figura se observa su localización en el núcleo urbano de Doña Mencía:



Según lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía (Documento de Adaptación a la LOUA), plano OC4.1 (Clasificación del suelo del Término), Ordenación Completa del Núcleo Urbano, el ámbito se encuentra situado en terrenos calificados como **Suelo Urbano No Consolidado Zona Casco Antiguo**.

La singularidad del Conjunto Vergara se justificaba por albergar en una unidad orgánica y armónica la fábrica de aceite (el molino), las casas señoriales y la zona de labor.

El Documento Ambiental Estratégico se redacta por la iniciativa de la totalidad de los propietarios que componen la unidad de ejecución: Ayuntamiento de Doña Mencía, Familia Vergara y Familia Vera Lama, habiéndose formalizado convenio entre la partes.

En la figura se describen las fincas urbanas y propietarios que conforman el 100% del ámbito de la Unidad de Ejecución ARI SUNCod 9 (Antigua UE-11 en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA CARMEN SANCHEZ TRIGO		27/12/2021	PÁGINA 2/4
	PEDRO ANGEL RUIZ AGUILAR			
VERIFICACIÓN	Pk2imVTLYKRC3XFWN6A9FL0O7LRA3F		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 36/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico



Doña Mencía)



PLANO DE PROPIEDADES DEL ÁMBITO.

Como conclusiones del Documento Ambiental Estratégico se propone el ajuste de la ordenación pormenorizada del ámbito y su desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior, la cual no produce afección sobre la ordenación estructural. Se trata de una actuación en Suelo Urbano no consolidado. Este ámbito deberá resolver las siguientes cuestiones:

1. Consecución de los objetivos y determinaciones de la ordenación detallada del ámbito, tales como:

- Operación de reforma que permita una mayor permeabilidad entre la calle Obispo Cubero y el interior de la manzana a la que se vincula el Mercado, consiguiendo de esta manera un nuevo acceso al mismo.
- Obtención de una dilatación del viario previsto como memoria de la ubicación del antiguo patio de molino, y conexión de la misma con el callejón de Jesús mediante un pasaje, que reconozca la relación ya existente entre el citado callejón y el patio de molino.
- Obtención por cesión del suelo correspondiente al equipamiento público.
- Compatibilización de la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo lucrativo resultante con los criterios de protección del patrimonio que afectan a varios inmuebles

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA CARMEN SANCHEZ TRIGO	27/12/2021	PÁGINA 3/4
	PEDRO ANGEL RUIZ AGUILAR		
VERIFICACIÓN	Pk2imVTLYKRC3XFWN6A9FLO07LRA3F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 37/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



existentes en la zona, conforme a lo establecido en el presente documento de PGOU de Doña Mencía.

- Resolución del contacto entre las nuevas edificaciones surgidas con el desarrollo de la presente unidad de ejecución con las traseras de las edificaciones existentes con fachada y acceso por c/ Obispo Cubero.

2. Paralización del estado de deterioro y recuperación de un conjunto singular por albergar en una unidad orgánica y armónica ejemplo del tipo de construcción regionalista de finales del Siglo XIX y principios del XX, elementos tales como la fábrica de aceite (molino), las casas señoriales y las zonas de labor, comunicadas entre sí por diferentes patios y pasadizos.

3. Dotar al ámbito de una mayor superficie de espacio público para el uso y disfrute de la ciudadanía.

2. INFORME Y CONCLUSIONES

El uso de las parcelas afectadas se encuentra clasificado como urbano consolidado, sin afectar las actuaciones a suelo rústico o de uso agrícola ni a infraestructuras agrarias tales como caminos rurales o de regadíos.

De acuerdo al contenido de la documentación presentada objeto de exposición a información pública, y con los condicionantes establecidos por otras Administraciones públicas que pudieran ser afectadas, se informa **favorablemente** la actuación, en el ámbito de las competencias de este Servicio de Promoción Rural.

Es cuanto Procede informar, salvo superior criterio.

CONFORME:

La Jefa de Servicio de Promoción Rural

(firma electrónica)

Fdo.: M.ª Carmen Sánchez Trigo

El Ingeniero Agrónomo de la D. T.

(firma electrónica)

Fdo.: Pedro Ángel Ruiz Aguilar

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA CARMEN SANCHEZ TRIGO	27/12/2021	PÁGINA 4/4
	PEDRO ANGEL RUIZ AGUILAR		
VERIFICACIÓN	Pk2imVTLYKRC3XFWN6A9FLOO7LRA3F	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	GIUSEPPE CARLO ALOISIO	26/01/2022	PÁGINA 38/38
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJZLVQ6UFEZWJDMJ9EPV8MAXE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	