

## DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA INNOVACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO 2010 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO.

(EXPEDIENTE EAE/15/004)

### 1.- OBJETO

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Junta de Andalucía, establece en su artículo 36.1. que se encuentran sometidos al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, que tiene por objeto el análisis de los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos, los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 40.2.

El artículo 40.2 dispone que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

*“Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general. (...) En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.”*

La Innovación que nos ocupa contempla modificaciones en las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico y realiza cambios en el articulado de las Normas Urbanísticas, para incorporar las distintas determinaciones establecidas en los Planes Parciales aprobados correspondientes a estos sectores.

Por tanto, dado que el documento urbanístico contempla modificaciones que afectan a la ordenación estructural relativa al suelo no urbanizable, procede su evaluación ambiental, según lo previsto en la Sección IV del Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, en su redacción dada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo (convalidado 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).

De este modo, el artículo 40.5 de la precitada Ley 7/2007, de 9 de julio, dispone la necesidad de emitir documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, con carácter previo a la formulación y elaboración, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, del estudio ambiental estratégico y de la versión preliminar del instrumento de planeamiento.

El Documento de alcance tendrá por objeto delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico.

De acuerdo con todo lo anterior, conforme al artículo 40.5.d de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, y a la vista de la propuesta del Servicio de Protección Ambiental de 5 de mayo de 2016, procede emitir el presente **Documento de Alcance**, sobre el documento de Innovación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, siendo competente para ello el Delegado Territorial de Medio



Tomás de Aquino, s/n. - Edif. Servicios Múltiples, 7ª planta. 14071 Córdoba  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/16



C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==

Ambiente y Ordenación del Territorio de Córdoba, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, en el Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como en el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 304/2015, de 28 de julio.

## 2.- TRAMITACIÓN

Con fecha 14 de mayo de 2015 el Ayuntamiento de Palma del Río solicita, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, el inicio del trámite de evaluación ambiental estratégica de la Innovación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, adjuntando el correspondiente borrador de la Innovación y del documento inicial estratégico.

Con fecha 5 de junio de 2015 la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística solicita subsanación de deficiencias al Ayuntamiento, concretamente completar el ejemplar del documento inicial estratégico con la evaluación de los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.

El 2 de julio de 2015 el Ayuntamiento de Palma del Río aporta la documentación requerida, dándose por completado el expediente.

En el **Anexo I** se resumen las características básicas de la Innovación.

## 3.- RESULTADO DE LAS CONSULTAS

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, en su redacción dada el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, esta Delegación Territorial ha sometido la documentación indicada anteriormente a consultas a los distintos Servicios y Departamentos de la Delegación Territorial, a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el objeto de que se pronunciaran en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles desde su recepción

En la tabla siguiente se reflejan los organismos y personas consultadas en fecha 22 de julio de 2015, así como las respuestas recibidas.

ORGANISMO CONSULTADO	RESPUESTA
Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte	02/09/2015
Delegación Territorial de Salud	NO
Delegación del Gobierno de Córdoba	NO
Cátedra de Medio Ambiente. Universidad de Córdoba.	NO
Facultad de Ciencias. Universidad de Córdoba.	NO
E.T.S.I.A.M. Universidad de Córdoba	NO
Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras en Córdoba.	NO
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	NO



**Tomás de Aquino, s/n. - Edif. Servicios Múltiples, 7ª planta. 14071 Córdoba**  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	2/16



C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==

ORGANISMO CONSULTADO	RESPUESTA
Diputación Provincial. Área de Agricultura y Medio Ambiente	NO
Ecologistas en Acción	NO

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

#### 4.- ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Analizada la documentación que consta en el expediente, a los solos efectos ambientales, se exponen a continuación las determinaciones que delimitan la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que contendrá el Estudio Ambiental Estratégico y que deberán integrarse y desarrollarse convenientemente en el documento urbanístico de la Innovación del Texto Refundido del PGOU de Palma del Río con anterioridad a su aprobación provisional, de tal forma que se garantice su aplicación y cumplimiento.

De conformidad con lo establecido en el apartado 40.5 k) de la referida Ley 7/2007, de 9 de julio, una vez se apruebe provisionalmente, el expediente de evaluación ambiental estratégica completo deberá contener:

- Estudio ambiental estratégico aprobado provisionalmente.
- Documento de planeamiento aprobado provisionalmente.
- Certificado del resultado de la información pública conforme a lo establecido en el apartado 40.5 f) haciendo advertencia en el mismo de que se realiza también a los efectos ambientales por contener el Estudio Ambiental Estratégico.
- Documentación resumen que deberá describir la integración en el documento de la Innovación de los aspectos ambientales del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de Alcance y cómo éstos se han tomado en consideración.

En el documento inicial estratégico presentado se indica que *"de todas las actuaciones que se proponen en la innovación van a ser sometidas a evaluación ambiental estratégica aquellas que afecten concretamente al suelo no urbanizable, puesto que el resto de supuestos establecidos en la legislación: alteración del uso global de una zona o un sector o planes especiales que tengan por objeto algunas de las finalidades recogidas en los apartados a), e) y f) de la LOUA no se contemplan en la presente Innovación de planeamiento"*.

No obstante, la innovación del Plan General contempla algunas determinaciones que, no afectando al suelo no urbanizable, y aunque no tienen en principio una incidencia ambiental especialmente significativa, pueden encontrarse entre las sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, por afectar a la ordenación estructural o pomenorizada posibilitando la implantación de actividades o instalaciones, o alterando usos en ámbitos o parcelas (según el art. 40, apartados 2 y 3 de la Ley 7/2007, de gestión integrada de la calidad ambiental), por lo que el estudio ambiental estratégico deberá analizar la incidencia ambiental de todas las determinaciones de la innovación, al menos de las que la ley considera sujetas a dicho procedimiento.

Con independencia de lo anterior, a la vista del resultado de las consultas realizadas por esta Delegación Territorial, no se evidencia la presencia de elementos del medio especialmente sensibles, espacios protegidos, yacimientos arqueológicos, etc. que pudieran resultar afectados por la actuación prevista, por lo que no se observa la necesidad de que el estudio ambiental estratégico incida de manera especial en alguno de estos aspectos.



**Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7ª planta. 14071 Córdoba**  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	3/16



C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==

## 4.1.- Contenido del estudio ambiental estratégico

De acuerdo con lo indicado en el apartado anterior, el Estudio Ambiental Estratégico se ajustará en su contenido al Anexo II B) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, teniendo en cuenta las modificaciones establecidas por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

En particular, el estudio deberá incluir:

- Descripción de las distintas alternativas consideradas a la hora de la redacción de las diferentes propuestas del documento de planeamiento, resumen de los motivos de la selección de dichas alternativas, y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
- Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa.
- Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.
- Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/ accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.
- En este último apartado resulta fundamental considerar adecuadamente la seguridad ambiental. Es por ello que el análisis de los riesgos ambientales deberá ser riguroso, y en base a los resultados del mismo proponer las correspondientes medidas correctoras.
- 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.
- Dado que se introducen determinaciones que afectan a suelos de especial protección, tanto en su delimitación como en su regulación normativa, deberá analizarse en detalle las implicaciones ambientales que conllevan dichas determinaciones.
- El estudio incluirá una descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía afectadas por la propuesta. Este análisis resulta especialmente importante dado que los principales impactos podrían estar asociados a estos aspectos, por lo que se evaluará tanto la situación actual como la futura derivada de la Innovación, señalando, en su caso, las dotaciones de suelo necesarias.
- El estudio ambiental debe determinar las posibles afecciones a acuíferos, analizando la posible presencia de aguas subterráneas que pudieran resultar afectadas, y las medidas correctoras previstas para minimizar dichas afecciones.



**Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7ª planta. 14071 Córdoba**  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	4/16



C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==

- De igual modo, se analizará la compatibilidad de los usos propuestos con los colindantes, prestando especial atención al medio atmosférico (ruido y olores).

Además de lo anterior, en el estudio deberán tenerse en cuenta las consideraciones que se reflejan a continuación.

#### **4.2.- Vías pecuarias**

Aunque en principio no parecen previsibles afecciones en esta materia, el estudio ambiental estratégico deberá analizar en detalle la posible incidencia de las determinaciones de la innovación del Plan General sobre la red de vías pecuarias del municipio, contemplando las soluciones adoptadas para subsanar, en su caso, dichas afecciones, e introduciendo, en caso de ser necesario, las modificaciones oportunas en el documento de planeamiento.

Todo ello teniendo en cuenta la declaración de impacto ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, de 15 de marzo de 2005, que establecía una serie de especificaciones en relación con la propuesta de modificación de trazado de las vías pecuarias afectadas contemplada en el plan, que no se ha llegado a materializar.

#### **4.3.- Contaminación acústica**

El artículo 43 del Decreto 6/2012 de protección de la contaminación acústica, establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental deben incluir, entre la documentación comprensiva del estudio ambiental estratégico (antes estudio de impacto ambiental), un estudio acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero.

Según la instrucción técnica 3, el estudio acústico comprenderá como mínimo:

1. Estudio y análisis acústico del territorio afectado por el instrumento de planeamiento, que comprenderá un análisis de la situación existente en el momento de elaboración de la innovación y un estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución del mismo, incluyendo en ambos casos la zonificación acústica y las servidumbres acústicas que correspondan, así como un breve resumen del estudio acústico.
2. Justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas en coherencia con la zonificación acústica, los mapas de ruido y los planes de acción aprobados.
3. Demás contenido previsto en la normativa aplicable en materia de evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.

Si el municipio no tiene aprobada la zonificación acústica, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 6.5 del Decreto 6/2012, de 17 de enero.


#### **4.4.- Medio Hídrico**

En relación con las competencias de esta Delegación Territorial en materia de aguas, la Gerencia Provincial de Aguas de esta Delegación informa lo siguiente:



**Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7ª planta. 14071 Córdoba**  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdFlJ2ErUbS4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES		FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	C0TdFlJ2ErUbS4+W/5BzEw==	PÁGINA	5/16
				
C0TdFlJ2ErUbS4+W/5BzEw==				

- La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio pone a disposición de todos los ayuntamientos, entidades locales y promotores de planeamientos urbanísticos el documento denominado "*Recomendaciones sobre el contenido mínimo en materia de aguas de los planeamientos urbanísticos y de los actos y ordenanzas de las entidades locales*", cuya descarga puede realizarse en el siguiente enlace web:

[http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/portal\\_web/agencia\\_andaluza\\_del\\_agua/gestion/gestion\\_agua\\_andalucia/planificacion/plan\\_prevencion\\_inundaciones/recomendaciones\\_planeamiento\\_urbanistico\\_20\\_22012.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/portal_web/agencia_andaluza_del_agua/gestion/gestion_agua_andalucia/planificacion/plan_prevencion_inundaciones/recomendaciones_planeamiento_urbanistico_20_22012.pdf)

- El objetivo de esas recomendaciones es facilitar unas directrices para el tratamiento de todos los aspectos relacionados con el agua y en la elaboración de los planes urbanísticos y territoriales o de sus revisiones.
- Dichas recomendaciones se han redactado teniendo en cuenta la "*Instrucción del 20 de febrero del 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales*".
- Asimismo, su contenido ha de ser interpretado según el marco de competencias de aguas existente actualmente en Andalucía, en virtud del cual en las cuencas intercomunitarias corresponde a los organismos de cuenca la competencia exclusiva sobre dominio público hidráulico, disponibilidad de recursos hídricos y autorización de vertidos. En este sentido, para la provincia de Córdoba dicha competencia corresponde a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, según su respectivos ámbitos territoriales.
- Por su trascendencia medio ambiental en relación con la calidad de las aguas, el documento de planeamiento urbanístico deberá prever lo recogido en el apartado 3.5 Saneamiento y depuración de las citadas recomendaciones, en sus puntos 90 a 108.
- La presente valoración no prejuzga lo que, tras la aprobación inicial del documento de planeamiento urbanístico, se establezca en el informe preceptivo de Aguas, regulado por el artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, modificado por la Disposición Final Primera, apartado 2, del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (BOJA nº 233 de 28/11/2012); por el artículo 3 y la Disposición transitoria segunda del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo (BOJA nº 48 de 11/03/2015); y por la Resolución de 5 de diciembre de 2012, de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, por la que se delegan competencias en las Delegaciones Territoriales de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOJA nº 14 de 21/01/2013).

## EL DELEGADO TERRITORIAL

**Fdo.: Francisco de Paula Algar Torres**



**Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7ª planta. 14071 Córdoba**  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	6/16



C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==

## ANEXO I

### OBJETO DE LA INNOVACIÓN

#### 1.- Los objetivos de la planificación

Desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística del Palma del Río aprobado en abril de 2010, analizando y valorando tanto la dinámica de desarrollo urbano de los últimos años, como los desajustes o conflictos puntuales provocados por la aplicación de ciertas determinaciones del Plan, se considera procedente modificar algunos de los contenidos del Plan General sin alterar el modelo territorial ni urbano ni ninguna de las determinaciones de ordenación básica del mismo.

En ningún caso se altera el modelo actual del PGOU ni se realizan cambios sustanciales sobre la ordenación estructural ni supone un incremento de la población del municipio, no cumpliéndose las condiciones establecidas en el Art 37 de la LOUA para que una modificación de planeamiento se considere revisión del mismo.

Dentro de estos ajustes previstos se incluyen, por una parte la actualización de algunos sectores de suelo urbanizable que se han desarrollado, lo que supone el cambio de su clasificación actual de acuerdo con la situación actual, y que no fueron incorporados en el documento de Innovación de 2009. Por otro lado, se realizan los ajustes necesarios en el articulado de las Normas Urbanísticas, para incorporar las distintas determinaciones establecidas en los Planes Parciales aprobados correspondientes a estos sectores.

Además de incorporar los ajustes derivados de las cuestiones anteriores, es necesario revisar y analizar dentro del Plan General las distintas situaciones en las que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

Por último, se procede a actualizar la cartografía del Plan General en lo relativo al sistema viario, incorporando nuevas actuaciones viarias propuestas por la Consejería de Fomento y Vivienda, algunas de las cuales ya han sido ejecutadas y otras pendientes de ejecución pero aprobadas definitivamente.

#### 2.- Determinaciones de la innovación

Las modificaciones propuestas por la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río son las siguientes:

##### Modificaciones relativas al suelo urbano o urbanizable

##### **Modificación de determinaciones gráficas**

- Modificar la clasificación del sector Industrial SUT/PPI5 “Garrotal-Oeste”, que se incorpora dentro del Suelo Urbano Consolidado.
- Modificar la clasificación de los suelos pertenecientes a la UE/OE-1 “Fray Junípero”, actualmente ejecutados y recepcionados, que se incorporan al Suelo Urbano Consolidado.



Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7ª planta. 14071 Córdoba  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	7/16




C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==

- Modificar la clasificación del sector de Suelo Urbanizable SUS/AB-2 "Acebuchal-Baldío Sur", cuya urbanización se encuentra ejecutada y recepcionada, que se incorpora al Suelo Urbano Consolidado.
- Clasificar como Suelo Urbano Consolidado algunas viviendas situadas en el núcleo del Calonge Bajo. Dichas edificaciones, que cuentan con servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico de baja tensión, ya estaban clasificadas como suelo urbano consolidado en las Normas Subsidiarias y que, sin embargo, el Plan General, por error las clasificó como Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vega del Guadalquivir. Se comprueba también que según los Estudios de Inundabilidad tanto del río Guadalquivir como del río Genil, estas edificaciones del Calonge Bajo no se ven afectadas por riesgo de inundación como se recoge en el Plano 2 de ordenación estructural del Plan General
- Modificar la clasificación del área Industrial de Suelo Urbanizable no Sectorizado SUNS/NE1, e incorporarlo al Suelo Urbanizable Ordenado, puesto que dichos suelos poseen Plan de Sectorización y Plan Parcial aprobados definitivamente. La regulación de estos suelos será la establecida en el correspondiente Plan Parcial.
- Cambiar la clasificación de los sectores SUS/AB-1, SUS/NE-2, SUS/NE-8, SUS/SE-1, SUS/SE-2, SUS/NE-1, SUS/NE-3, SUS/NO-7 y SUS/OE-2, que pasan a ser Suelo Urbanizable Ordenado, por tener todos ellos su Planeamiento de Desarrollo Aprobado Definitivamente. La regulación de estos suelos será la establecida en los correspondientes Planes Parciales.
- Ajustar la calificación actual de las parcelas E6 y B17 pertenecientes al Polígono Industrial El Garrotal, y de las parcelas L36 y L38 del P.I. "Garrotal-Oeste", para posibilitar los usos actuales ya desarrollados (parcelas ITV, uso hotelero existente..), teniendo las nuevas parcelas para uso dotacional una localización y dimensiones adecuadas para la implantación de dichos usos. En cualquier caso, los reajustes de zonificación realizados entre las parcelas se han efectuado compensando las superficies totales de los usos previstos en el planeamiento de desarrollo correspondiente, conforme a lo establecido en el art 36 de la LOUA.
- Realizar ajustes en la calificación y redelimitar algunas parcelas pertenecientes al Polígono Industrial Mataché, con el fin de adaptarse a la situación real y solventar conflictos puntuales existentes.
- Ajustar en planos las tramas y la identificación del uso Uso Industrial del Suelo Urbano Consolidado en las distintas subzonas: Industrial (I), Industrial P.I. Mataché (IM1) e Industrial Ampliación P.I. Mataché (IM2), así como las que identifican las subzonas de Uso Terciario: Terciario (T), Terciario P.I. Garrotal-Oeste (TG) y Terciario P.I. Mataché (TM).
- Incorporar a la cartografía actual algunas actuaciones viarias de la Consejería de Fomento y Vivienda, como nuevos ramales en el enlace de la variante con la A-440, así como rotondas en las intersecciones de la A-440 con Calle Garrotal y con Gran Vía Aulio Cornelio Palma, ambas ya ejecutadas.
- Ajustar la delimitación de los sectores SUS/NE-5 y SUS/NE-6; así como del SUnS/NE-2 tras la incorporación de los nuevos ramales en el enlace de la variante con la A-440. Las superficies de los sectores SUS/NE-5 y SUS/NE-6 se ven afectadas por el trazado de estos nuevos ramales, lo que supone una variación en el valor del aprovechamiento medio del Área de Reparto 15, al que pertenecen los sectores anteriores, así como los sectores SUS/NE-4 y SUS/NE-7, que pasaría de 0.4109 a 0.4152 ua m2t/m2s. Estos ajustes también



**Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7ª planta. 14071 Córdoba**  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES		FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==	PÁGINA	8/16
				
C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==				

supondrían una modificación del coeficiente de edificabilidad global de los sectores SUS/NE-5 y SUS/NE-6 para mantener la superficie edificable total establecida en el Plan General.

- Ajustar la alineación propuesta por el Plan General en la parcela situada en C/ Madre Carmen, esquina con C/ Fuentecilla de los Frailes y C/ Violante y Jorque. Dicha Modificación mantiene los objetivos básicos del Plan establecidos para esta actuación de mejora del espacio público en el entorno del recinto amurallado, en un suelo de titularidad municipal cuya ordenación y reurbanización del viario permite la puesta en valor de la muralla con la percepción del torreón próximo y la mejora de las condiciones de accesibilidad al recinto. La Modificación propuesta mantiene el retranqueo de la línea de edificación existente para la ampliación del espacio público y supone un desplazamiento de la alineación prevista por el Plan de 3 metros hacia el nuevo espacio público, reservando así una franja edificable, que manteniendo el objetivo de refachadización hacia dicho espacio, posee dimensiones más adecuadas para la implantación de usos de equipamientos en esta zona, con una dimensión de 9 metros de anchura entre la nueva alineación y las edificaciones existentes en uso
- Establecer una nueva alineación en parcela existente situada en C/ Madroño, cuyo retranqueo de la edificación existente posibilita continuar con la alineación del resto de la calle y permite mejorar la sección viaria actual, mejorando el espacio público y optimizando su utilidad para el tránsito tanto rodado como peatonal.
- Corregir el error gráfico relativo a la altura máxima permitida en un pequeño tramo en Calle Nueva, para mantener la altura establecida en toda la calle. Para estas parcelas con frente a Calle Nueva y en concordancia con el criterio de alturas establecido en el Plan, se fija una altura máxima de tres plantas y no de dos, solventando así el error de grafismo cometido para este tramo de calle en el Plano 4.1 del Plan General

## Modificación de normativa urbanística

### Intervención en el mercado de suelo y la edificación

- Modificar y adaptar el contenido del artículo correspondiente al *Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo* conforme a lo establecido en el texto vigente de la *Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*, en relación al destino de los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo. (art. 3.10)

### Condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo

- Incorporar en el contenido normativo del Título V, capítulo IV, las determinaciones de ordenación estructural correspondientes al Suelo Urbanizable Ordenado, conforme a lo establecido en el art. 10 del texto vigente de la *Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*, y que no estaban contempladas en el documento normativo Plan General. (art. 5.9, art. 5.10, art. 5.11, art. 5.12, art. 5.13, art. 5.14, art. 5.15 y art. 5.16)

### Desarrollo de la ordenación, gestión y ejecución del planeamiento

- Introducir un nuevo apartado, dentro del artículo sobre los contenidos de los *Proyectos de Urbanización*, para establecer el cumplimiento de las condiciones fijadas en el Plan Especial de Infraestructuras en la ejecución de ámbitos de planeamiento de desarrollo de áreas o sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable. (art. 8.27)



Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7<sup>a</sup> planta. 14071 Córdoba  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	9/16



C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==

## Normas básicas de edificación, usos del suelo y urbanización

- Modificar el artículo relativo a Energías Alternativas para permitir la implantación de placas fotovoltaicas en cubiertas, estableciendo medidas que regulen los posibles impactos visuales, sobre todo en zonas de especial significación ambiental como el centro urbano y, en especial, para los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y sus entornos de protección. (art. 10.79)
- Ajustar las condiciones estéticas de los cerramientos, en concordancia con lo establecido tanto en el art. 9.25 sobre el Deber de conservación de solares como en las ordenanzas particulares de cada Zona. (art. 10.125)
- Añadir un nuevo apartado dentro de los usos pormenorizados del *Uso Centros y Servicios Terciarios* que recoja otras actividades relacionadas con el sector terciario no contempladas ahora en la normativa. (art. 10.151)
- Modificar las *Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas*, para que el Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructuras, pueda establecer para cada una de las infraestructuras las condiciones y participación en la ejecución de las infraestructuras de carácter general de las diferentes áreas de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado. (art. 10.219).

## Condiciones de las distintas zonas de ordenanzas

### *Centro Extensión:*

- Introducir una nueva subzona CEp dentro de la zona de Centro Extensión para permitir el uso de residencial plurifamiliar además del unifamiliar o bifamiliar (art. 12.46 y art. 12.56). La incorporación de esta nueva ordenanza no supone un aumento de la edificabilidad, puesto que dicho parámetro no depende de la tipología edificatoria, sino de las condiciones de ocupación y altura, según queda establecido en el art. 12.52 de la normativa del Plan. Por tanto, dicha innovación no supone un incremento del aprovechamiento previsto en el art. 45.2.B.c de la LOUA.

### *Vivienda Suburbana:*

- Ajustar los porcentajes de ocupación máxima en parcelas con la calificación de Edificación Suburbana para parcelas de más de 100 m<sup>2</sup> (art. 12.75). Esta propuesta de modificación normativa supone la posibilidad de que las parcelas de más de 20 m de fondo calificadas como suburbana S1 o S2 por el Plan General puedan ocupar con edificación parte de la parcela que excede de los 20 metros de profundidad, permitiéndose una ocupación del 50% de dicho espacio, mientras que en la normativa del Plan General vigente no se permite ocupación alguna a partir de los 20 metros de fondo, lo cual deja fuera de ordenación a edificaciones existentes.
- De acuerdo con el análisis realizado sobre del suelo urbano calificado como edificación suburbana S1 o S2 de Palma del Río, esta modificación supone de edificabilidad teórica muy inferior al 10% de la edificabilidad de todas las parcela así calificada. Existen un total de 129 manzanas o semi-manzanas calificadas como edificación suburbana S1 o S2 en Palma del Río, de las cuales únicamente en 9 de ellas existen algunas parcelas con fondos superiores a los 20 metros, por lo que la proporción de superficie de parcelas con fondo mayor de 20 metros respecto del total se sitúa entre el 5% y el 10%. Para una parcela de fondo medio 30 metros, que es la dimensión media de las parcelas existentes en el suelo consolidado de Palma del Río con



**Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7<sup>a</sup> planta. 14071 Córdoba**  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	10/16



C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==

esta calificación, esta nueva regulación supone un incremento de edificabilidad del 30%, por lo que el incremento teórico de edificabilidad máximo posible que supondría esta modificación de la ordenanza en ningún caso sería superior al 3%, y, por tanto, muy por debajo del 10% establecido en la LOUA.

- Incorporar dentro de los usos pormenorizados en zonas de Edificación Suburbana el uso de Garajes, pues dicho uso resulta compatible con las características tipológicas de esta zona. (art. 12.81)

*Vivienda Unifamiliar Adosada:*

- Modificar la altura permitida para los vallados con elementos ciegos hasta 100 cm, así como la altura máxima total del cerramiento hasta 250 cm, en concordancia con lo establecido en el artículo 10.125 sobre condiciones estéticas de los cerramientos. (art. 12.108)

*Vivienda Unifamiliar Agrupada:*

- Introducir nuevas condiciones específicas de ordenación para parcelas de esquina ubicadas en el núcleo del Calonge. (art. 12.110 y art. 12.113), estableciéndose la obligatoriedad de que dichas parcelas no superen la edificabilidad máxima permitida en el Plan General vigente, por lo que dicha innovación no supone un incremento del aprovechamiento previsto en el art. 45.2.B.c de la LOUA.
- Modificar la altura permitida para los vallados con elementos ciegos hasta 100 cm, así como la altura máxima total del cerramiento hasta 250 cm, en concordancia con lo establecido en el artículo 10.125 sobre condiciones estéticas de los cerramientos. (art. 12.121)

*Vivienda Unifamiliar Aislada:*

- Introducir una nueva subzona UAB (Unifamiliar Aislada Baldío Sur) que regule las condiciones particulares de ordenación de las parcelas pertenecientes a Urbanizaciones del Baldío Sur, actualmente ejecutadas. (art. 12.122, art. 12.125, art. 12.126, art. 12.128 y art. 12.133)
- Posibilitar en las subzonas UA y UAB como alternativa a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en parcela (una vivienda por parcela) la agregación de parcelas unifamiliares para definición de una agrupación de viviendas, que compartan determinadas zonas comunes para servicios al conjunto de las viviendas tales como piscinas, pistas deportivas, juego de niños o similares sin que en dichas zonas se permitan edificaciones cerradas sobre rasante, manteniendo en cualquier caso la edificabilidad y el número de viviendas que les corresponde como suma de las parcelas que se agrupan y manteniendo su condición de viviendas unifamiliares aisladas. (art. 12.123)
- Permitir y regular el uso de servicios comunitarios, como clubes deportivos, residencias de ancianos u otros análogos..., en parcelas de vivienda unifamiliar aislada, así como establecer que, en cualquier caso, su implantación estará supeditada a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Palma del Río. (art. 12.133)
- Modificar las condiciones estéticas de los vallados en viviendas unifamiliares aisladas para establecer una regulación más acorde con esta tipología edificatoria y con los criterios tradicionales relativos a la morfología de sus cerramientos, en la que se fija para ellos una altura máxima total de 220 cm, en lugar de la anteriormente establecida de 250 cm que se considera excesiva para este uso y sin restricciones estéticas en lo relativo a su imagen final. (art. 12.134)



**Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7ª planta. 14071 Córdoba**  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	11/16



C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==

*Zona Industrial:*

- Introducir nuevas subzonas IM1 (Industrial P.I. Mataché) e IM2 (Industrial Ampliación P.I. Mataché) para unificar las ordenanzas dentro del Uso Industrial, estableciendo condiciones particulares de ordenación para cada subzona. (art. 12.135, art. 12.136, art. 12.140, art. 12.144 y art. 12.145). Esta modificación supone la eliminación de la ordenanza denominada “Polígono Mataché” y de todos los artículos incluidos en ella (desde el art. 12.146 al art. 12.150) cuyo contenido será recogido en la nueva redacción de la ordenanza “Zona Industrial”. Tras la eliminación de dichos artículos se vuelven a numerar el resto de artículos pertenecientes al *Título XII* del documento normativo.
- Introducir nueva regulación de usos complementarios y pormenorizados dentro de las condiciones particulares de uso de la zona Industrial, para permitir el uso “vivienda del guarda” al ser este uso necesario en determinadas instalaciones para su seguridad y control, estableciendo unas condiciones de superficie máxima de la vivienda y de superficie mínima de la instalación industrial, para permitir su implantación de modo que se garantice la idoneidad del uso propuesto. (art. 12.144)
- Regular la implantación de usos pormenorizados no industriales que por sus características son complementarios de dichos usos y compatibles con los mismos, en zonas de uso global Industrial, para permitir la posibilidad de su implantación en estos sectores industriales, estableciendo que, en cualquier caso, dicha implantación estará supeditada a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Palma del Río. (art. 12.144).
- Regular las condiciones de los aparcamientos en las zonas de Uso Industrial, que no estaban establecidas en el Plan General. (art. 12.144).
- Modificar las condiciones estéticas de los vallados en zonas de uso industrial para establecer una regulación más acorde con esta tipología edificatoria y con las soluciones constructivas más habituales, en la que se fija para ellos una altura máxima total de 220 cm en lugar de la anteriormente establecida de 250 cm, manteniendo así el mismo criterio de altura máxima establecido para la vivienda aislada y sin restricciones estéticas en lo relativo a su imagen final. (art. 12.145)
- Subsanan el error material relativo a los valores de edificabilidad máxima permitidos en las Zonas del Polígono Mataché y Ampliación P.I. Mataché, donde se han intercambiado los parámetros. art. 12.148 (\*)

*Zona Centros y Servicios Terciarios:*

- Introducir nuevas subzonas TG (Terciario “Garrotal-Oeste”) y TM (Terciario “Mataché”) para establecer las condiciones particulares de ordenación de parcelas de uso terciario pertenecientes al Polígono Industrial “Garrotal-Oeste” y P.I.: Mataché.
- La definición de la nueva subzona TG (Terciario “Garrotal-Oeste”) se justifica por la necesidad de incorporar las condiciones establecidas para este uso terciario en la normativa del Plan Parcial PPI5, cuyo sector ya ha sido ejecutado y clasificado como suelo urbano consolidado. Respecto a la ordenanza TM, es necesario diferenciar tres categorías distintas (TM1, TM2 y TM3) para regular las condiciones de ordenación de parcelas con este uso, ya ejecutadas, y que no estaban contempladas en el Plan General. (art. 12.151(\*), art. 12.152(\*), art. 12.153(\*), art. 12.155(\*), art. 12.157(\*), art. 12.161(\*) y art. 12.162(\*)).



**Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7ª planta. 14071 Córdoba**  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	12/16



C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==

- Regular las condiciones de los aparcamientos en las zonas de Uso Terciario, que no estaban establecidas en el Plan General. (art. 12.161(\*)).
- Modificar la altura permitida para los vallados con elementos ciegos hasta 100 cm, así como la altura máxima total del cerramiento hasta 250 cm, en concordancia con lo establecido en el artículo 10.125 sobre condiciones estéticas de los cerramientos. (art. 12.162(\*)

*Ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado.*

- Incorporar en el contenido normativo del Título XII, capítulo IV, las determinaciones de ordenación pormenorizada correspondientes al Suelo Urbanizable Ordenado, conforme a lo establecido en el art. 10 del texto vigente de la *Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*, y que no estaban contempladas en el documento normativo Plan General. Para estos suelos la ordenación pormenorizada será la establecida en los correspondientes Planes Parciales vigentes. (art. 12.192(\*)

*Actuaciones de Desarrollo en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado.*

- Regular las condiciones de ejecución de actuaciones de urbanización y edificación tanto en áreas de suelo urbano no consolidado como de sectores de suelo urbanizable, según lo establecido en el Plan Especial de Infraestructuras para el desarrollo de estos suelos. (art. 12.188(\*) y art. 12.197(\*)

*Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal*

- Modificar las condiciones que regulan la agregación y segregación de parcelas catalogadas con Nivel III, para posibilitar sus segregación sólo en los casos en los que no se afecten los valores protegidos al ser éstos exclusivamente los relativos a las fachadas (art. 13.14)
- Modificar el ámbito de aplicación de las condiciones de publicidad exterior en edificaciones para hacerlo extensivo a todas las áreas urbanas, aunque estén situadas fuera del área central. (13.33)

**Modificaciones relativas al suelo no urbanizable**

Modificación de determinaciones gráficas.

- a) Incorporar dentro de la delimitación del Hábitat Rural Diseminado de Pedro Díaz y La Graja, una serie de viviendas unifamiliares existentes, que por error de omisión en el Plan General, quedaron excluidas de estos ámbitos. Se trata de edificaciones aisladas de carácter rural, próximas entre sí, con frente a accesos rodados y colindantes con caminos que les dieron origen; con una morfología edificatoria y autonomía similar a las de viviendas que sí han sido incluidas dentro del Hábitat Rural Diseminado en el Plan.

Se propone, por tanto, ampliar la delimitación del Hábitat Rural Diseminado, tanto de Pedro Díaz como de La Graja, para incorporar estas viviendas existentes cuyas características morfológicas implican su preservación dentro del suelo no urbanizable.

- b) Definir un ámbito de planificación especial dentro del Suelo No Urbanizable de especial protección Vega del Guadalquivir, para incorporar un grupo de viviendas localizadas al noreste del núcleo urbano de Palma del Río, en la zona de *Los Cañuelos*. Se trata de un grupo de viviendas unifamiliares ubicadas a lo largo de la carretera CO-9001, no ligadas a la actividad urbana del núcleo principal y con una escasa densidad edificatoria, inferior a las 5 viviendas por hectárea. Por lo que dichas edificaciones no llegan a constituir un



**Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7ª planta. 14071 Córdoba**  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES		FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==	PÁGINA	13/16
				
C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==				

asentamiento urbanístico ni tienen la entidad suficiente como para necesitar la implantación de dotaciones y servicios urbanísticos; y tampoco se consideran construcciones vinculadas al medio agrícola. Sin embargo, la ocupación de estos suelos por este pequeño grupo de viviendas genera una serie de tensiones tanto paisajísticas como ambientales que se pretenden mitigar con la incorporación de las mismas dentro de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural, según lo establecido en el art. 14.1.e de la LOUA.

El plan tendrá por finalidad:

1. Conservar, proteger y mejorar el paisaje así como contribuir a la protección y conservación de los bienes naturales.
2. Establecer el régimen de Fuera de Ordenación o Asimilado a Fuera de Ordenación de las construcciones, instalaciones o edificaciones existentes de conformidad con el artículo 34 de la LOUA, no pudiéndose asignar dicho régimen a las edificaciones hasta la entrada en vigor del Plan Especial.
3. Adoptar las medidas tendentes a impedir el incremento de las construcciones y edificaciones existentes de conformidad con lo establecido en el artículo 5.24 del presente Plan.

Para aquellas zonas de *Los Cañuelos* en las que puede haber riesgos de inundabilidad, el Plan Especial deberá incluir un estudio hidráulico-hidrológico de detalle que permita delimitar las zonas con riesgo de inundación y, en su caso, las viviendas realmente afectadas, clasificándose dichas zonas como especialmente protegidas con las limitaciones de uso indicadas por la legislación para estos suelos, especificando asimismo que deberán recabar informe vinculante de la administración competente en materia de aguas.

- c) Sustituir la propuesta de acceso viario a *Los Cañuelos*, al noreste del núcleo urbano, por la conexión ya ejecutada de la variante a través de la vía de servicio de ésta y el camino viejo del cementerio; con lo que la actuación viaria propuesta resulta innecesaria.

#### Modificación de normativa urbanística.

Las modificaciones en estos aspectos tienen por objeto:

- Permitir dentro de los usos susceptibles de autorización, tanto en el Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vega del Genil como en el de Vega del Guadalquivir, la ganadería en régimen estabulado pero sólo en el caso de actividades preexistentes, y siempre que las edificaciones no tengan una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>. Por otra parte, modificar la regulación de las condiciones de implantación de las actuaciones de interés público y social relacionadas con la actividad agrícola, para permitir que la edificabilidad del conjunto de las edificaciones pueda ser de 15.000 m<sup>2</sup>. (art. 5.41 y art. 5.42).
- Regular las condiciones de implantación de las instalaciones de apoyo de actividades agrícolas preexistentes que necesiten ampliaciones, en zonas de Suelo no Urbanizable Vega del Guadalquivir, de forma que éstas se adecuen a lo establecido en la normativa vigente, en materia de seguridad y sanidad, que les sean de aplicación en función de la actividad que se desarrolle, posibilitando de esta manera el mantenimiento de la actividad productiva. (art. 5.42).



**Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7ª planta. 14071 Córdoba**  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES		FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==	PÁGINA	14/16
				
C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==				

- Establecer la obligatoriedad de regular mediante Plan Especial de Mejora del Medio Rural, el ámbito denominado *Los Cañuelos*, dentro del Suelo no Urbanizable de especial protección Vega del Guadalquivir. (art. 5.42).
- Establecer que en las zonas con riesgos de inundabilidad de los núcleos de Hábitat Rural Diseminado no se permitirán aquellas intervenciones que supongan la implantación de edificaciones de nueva planta; restricción que responde a los criterios fijados por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. (art. 5.45)
- Permitir dentro de los usos susceptibles de autorización, en el Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Lomas de Campiña, la ganadería en régimen estabulado, al igual que se permite en las Zonas de Mesas de Campiña y Piedemonte, al tener similares características dichas zonas (art. 12.229).



**Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7ª planta. 14071 Córdoba**  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES		FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==	PÁGINA	15/16
				
C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==				

## ANEXO II

### RESULTADO DE LAS CONSULTAS

Se adjunta a continuación la respuesta recibida durante el trámite de consultas realizadas

- Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte



**Tomás de Aquino, s/n. – Edif. Servicios Múltiples, 7ª planta. 14071 Córdoba**  
Teléfono 957 73 41 06. Fax 957 10 15 23

Código Seguro de verificación: C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA ALGAR TORRES	FECHA	06/05/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	16/16



C0TdF1J2ErUbs4+W/5BzEw==