

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

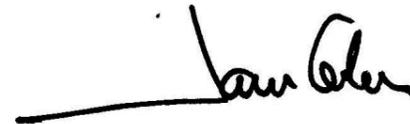
PALMA DEL RÍO

MAYO 2019

DOCUMENTO NO TÉCNICO
**ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA INNOVACIÓN DEL TEXTO
REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2010**

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

El presente documento ha sido elaborado, por encargo del Ayuntamiento de Palma del Río, por **URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.**



Dirección y coordinación:
Javier Grondona España, arquitecto



Técnicos redactores:
Antonia Portillo Martínez, geógrafa
experta en Estudio de Impacto Ambiental



Francisco Javier Aporta Castro,
licenciado en Ciencias Ambientales

Mayo 2019



DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

1.1. Ámbito de actuación del planeamiento.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río se aprobó definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 29 de abril de 2010, y publicado en el BOP N° 111 de fecha 13/06/2011 y BOP N° 112, de fecha 14/06/2011, e innovado por Acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de 25 de octubre de 2018 y publicado en el BOP n°20 de 30 de enero de 2019. Este Texto Refundido incorporaba al contenido del documento de Plan General, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de la Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 3 de noviembre de 2005 (publicado en el BOJA n° 77, de 19 de abril de 2007), varias Propuestas de Innovación de contenido estructural necesarias para llevar a efecto algunas determinaciones básicas del Plan General, aprobadas definitivamente en el año 2009, refundiéndose todo en un solo documento.

Sin embargo, desde su entrada en vigor, 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.

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, en el documento de innovación de 2016 se revisan y analizan las distintas situaciones en las que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable dentro del Plan General, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

Por último, se actualiza 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.

En la tramitación de la Innovación y tras la entrada en vigor, el 9 de diciembre de 2016, del Real Decreto 638/2016, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y que establece limitaciones a los usos del suelo en *Zonas Inundables* y *Zonas de Flujo Preferente* en sus artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis, se ha emitido **Informe por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir**, con fecha 6 de junio de 2018, analizando la situación en la que se encuentran varios de los sectores incluidos en la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río y que están afectados por riesgos de inundación. Las modificaciones introducidas en la presente Innovación derivadas del citado informe son las siguientes:

- En relación con los sectores afectados por la *Zona de Flujo Preferente*, como es el caso del sector de uso Residencial SUS/SE-2, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el artículo 9 bis del Real Decreto 638/2016, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, *para el suelo en situación de rural*, que no permite **edificaciones de uso residencial**, se reduce el ámbito de este sector exclusivamente a la zona que no invade dicha *Zona de Flujo Preferente*,

- reservándose el Ayuntamiento el ejercicio de las acciones legales que nos correspondan al haber sido informado por efecto del silencio como favorable por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, el Plan General de Ordenación Urbanística en el 2005 que clasificó dichos terrenos como urbanizables.
- Respecto a los sectores de la Innovación SUO/NE-2 (UE-2), SUO/NE-8, SUO/NE-1, SUO/NO-7 y SUO/SE-1, ubicados fuera de la *Zona de Flujo Preferente* pero afectados por la *Zona Inundable T 500 años*, se incorporan en el documento normativo medidas preventivas en relación a las limitaciones de usos en zonas inundables establecidas en el artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; dando así cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

El **DOCUMENTO DE INNOVACIÓN**, contiene modificaciones tanto de carácter estructural como pormenorizado relativas al Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable; así como la corrección de errores materiales detectados en el documento del Texto Refundido del Plan General de 2010.

1.2. Descripción de las Modificaciones Propuestas.

1.2.1. MODIFICACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO O URBANIZABLE

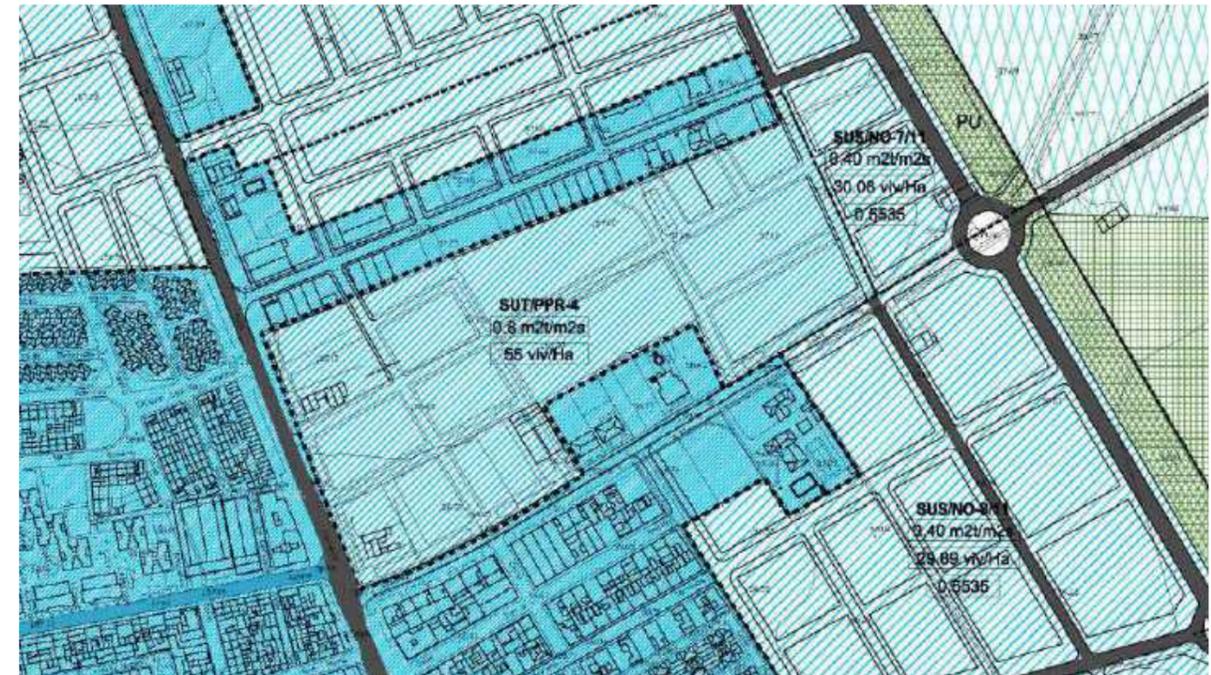
Modificación de determinaciones gráficas.

1. Modificar la clasificación de los suelos correspondiente al sector Residencial SUT/PPR4 “Carretera Remolino”, en el que las dos unidades de ejecución delimitadas, UE-1 y UE-2, se han ejecutado y recepcionado, manteniendo en su desarrollo los parámetros urbanísticos básicos y las dotaciones públicas establecidas, así como la ordenación prevista en su Plan Parcial (aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 27 de junio de 2002); todo ello conforme a lo establecido en el art. 36 de la LOUA. Estos suelos se incorporan, por tanto, dentro del Suelo Urbano Consolidado.

Cuadro parámetros sector SUT/PPR4			
	PLAN PARCIAL		
	UE-1	UE-2	Total Plan Parcial
M2 Superficie	45.471,18	2.233,42	47.704,60
M2T/M2S Edificabilidad residencial	37.962,27m2t	2.631,52 m2t	0.85 (40.593,80m2t)
M2 Espacios libres	4.785,16	-	4.785,16
M2 Equipamientos	5.669,6	-	5.669,6
M2 Dotaciones públicas	10.454,76	-	10.454,76
Nº máx. viviendas	240	10	250



PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN



2. Modificar la clasificación del sector Industrial SUT/PPI5 "Garrotal-Oeste", que se ha desarrollado manteniendo los parámetros urbanísticos básicos y las dotaciones públicas establecidas, así como la ordenación prevista en su Plan Parcial (aprobado definitivamente por acuerdo del pleno de la Corporación Municipal en sesión de 29 de septiembre de 2005); todo ello conforme a lo establecido en el art. 36 de la LOUA. Estos suelos se incorporan, por tanto, dentro del Suelo Urbano Consolidado.

Cuadro parámetros sector SUT/PPI5		
	PGOU PALMA DEL RÍO	PLAN PARCIAL
M2 Superficie	239.391	239.391,40
M2T/M2S Edificabilidad industrial	0,56	Edificabilidad Industrial: 98.414,30 Edificabilidad Terciario: 35.644,97 134.059,27 m2t Edif. Total (m2t/m2s): 0,56
M2 Espacios libres	24.457	24.457,54
M2 Equipamientos (SIPS)	9.613	SIPS + deportivo: 5.300,92 Deportivo exclusivo: 4.312,00 9.612,92
M2 Dotaciones públicas	34.070	34.070,46



PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN



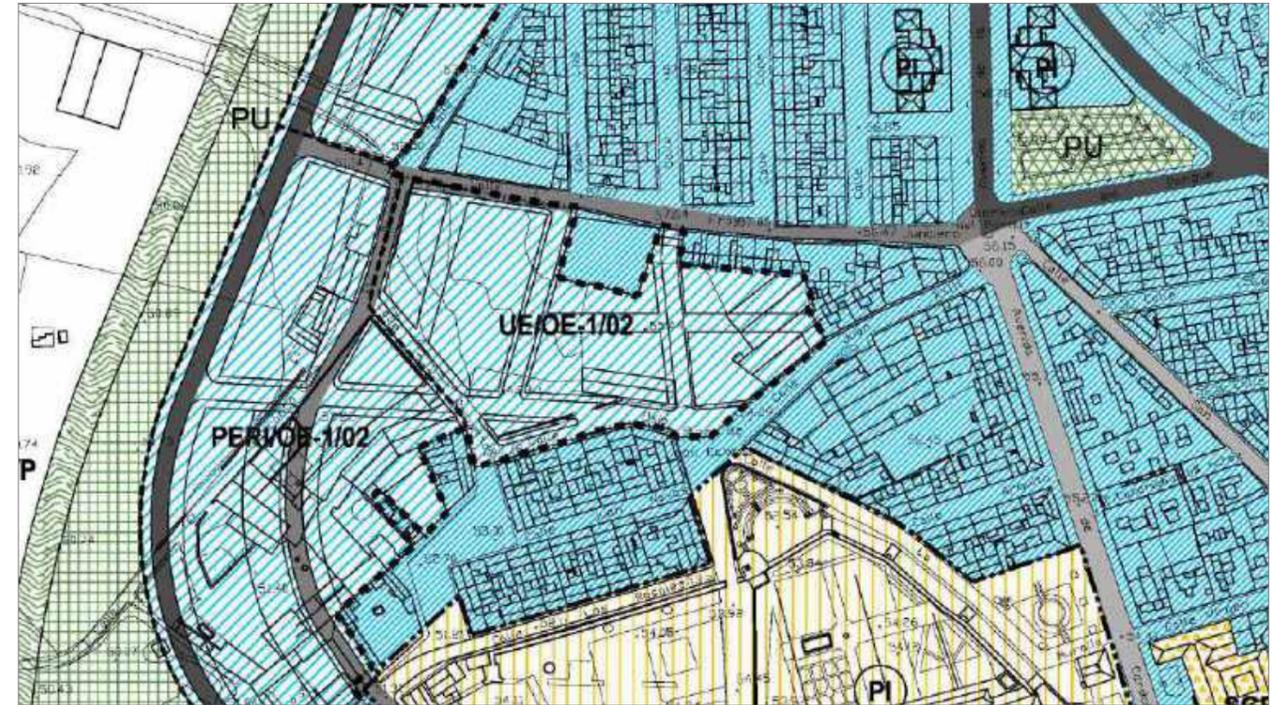
3. Modificar la clasificación de los suelos pertenecientes a la UE/OE-1 "Fray Junípero", actualmente ejecutados y recepcionados, y que se han desarrollado manteniendo los parámetros urbanísticos básicos establecidos en el Estudio de Detalle (aprobado definitivamente por Decreto N° 486/2006 de 13 de octubre, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 10/2006 y Publicado en el BOP N° 32 de 19 de febrero de 2008); todo ello conforme a lo establecido en el art. 36 de la LOUA. Estos suelos se incorporan, por tanto, al Suelo Urbano Consolidado.

Cuadro parámetros sector UE/OE-1		
	PGOU PALMA DEL RÍO	ESTUDIO DE DETALLE
M2 Superficie	10.867	10.867
Superficie edificable total M2T	10.541	Residencial unifamiliar: 6.786 Residencial purifamiliar: 2.174 Terciario: 1.581 10.541
M2 dotaciones públicas	-----	-----
Nº máx. viviendas	70	31 apartamentos (3 apart=2 viv, según art 10.136 normativa PGOU) 47 viviendas

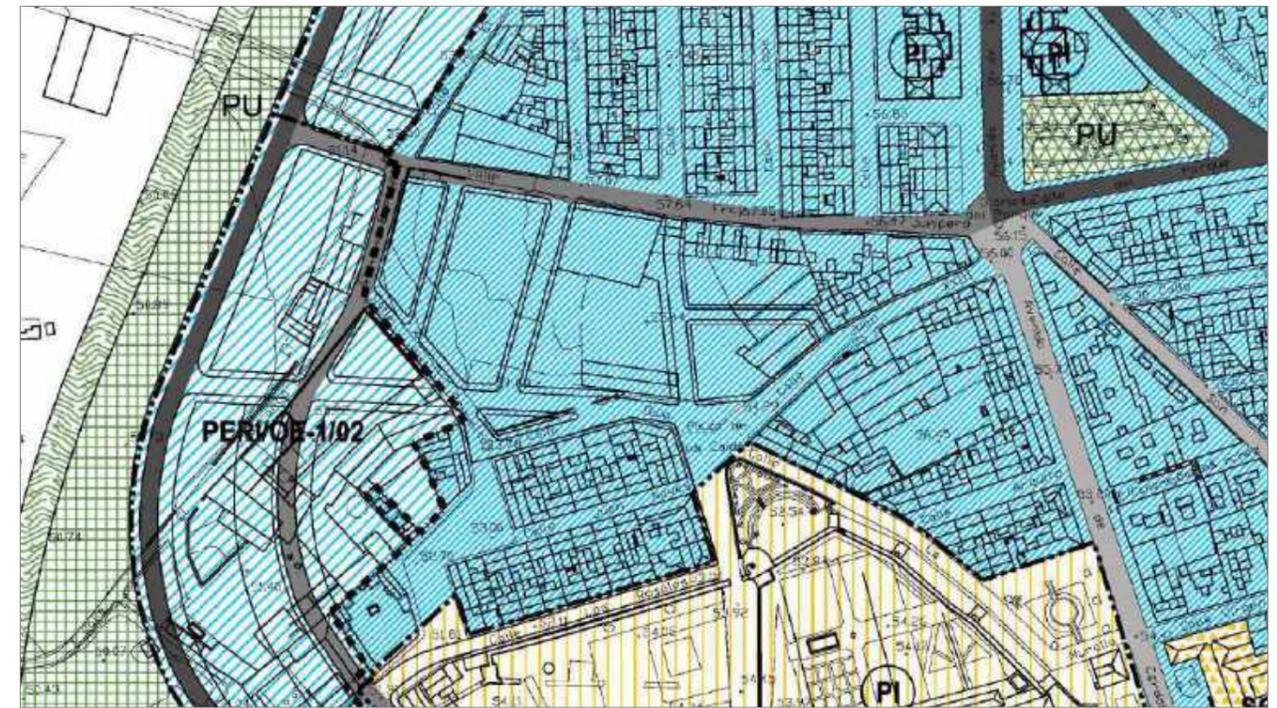
En base a una Modificación Puntual de dicho Estudio de Detalle, aprobada definitivamente por Decreto N° 946/2009 de 27 de marzo, se procede a cambiar también la calificación de la manzana 3-4, pasando de Centro Extensión (CE) a una nueva subzona (CEp), que se ha incorporado para permitir en dicha manzana la tipología de vivienda plurifamiliar además de la unifamiliar o bifamiliar, no suponiendo esta nueva ordenación un aumento de la densidad y edificabilidad global del área.



PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010

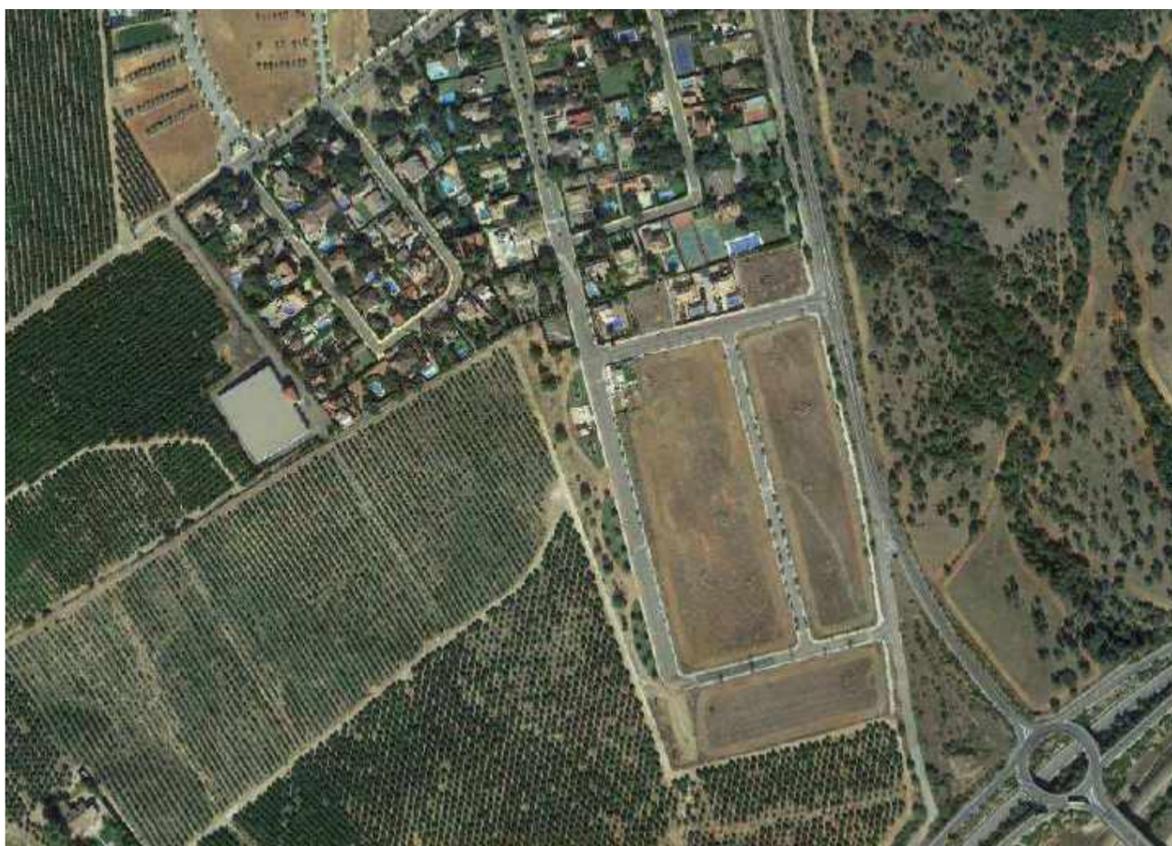


PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN



4. Modificar la clasificación del sector de Suelo Urbanizable SUS/AB-2 “Acebuchal-Baldío Sur”, cuya urbanización se encuentra ejecutada y recepcionada, y que se ha desarrollado manteniendo los parámetros urbanísticos básicos y la ordenación prevista en su Plan Parcial (aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 26 de noviembre de 2006, inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 15/2006 y Publicado en el BOP n° 89 de fecha 15 de mayo de 2008); todo ello conforme a lo establecido en el art. 36 de la LOUA. Estos suelos se incorporan, por tanto, al Suelo Urbano Consolidado.

Cuadro parámetros sector SUS/AB-2		
	PGOU PALMA DEL RÍO	PLAN PARCIAL
M2 Superficie	87.652	87.652
Superficie edificable total M2T	8.765	8.765
M2 Espacios libres	9.000	10.000
M2 Equipamientos	1.000	1.210,66
M2 Dotaciones públicas	10.000	11.210,66
Aprovechamiento Homogeneizado (u.a.) Objetivo	14.024	14.024
Aprovechamiento Homogeneizado (u.a.) Subjetivo	12.622	12.621,6
Nº max. viviendas	52	52



PLANO 3.2 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



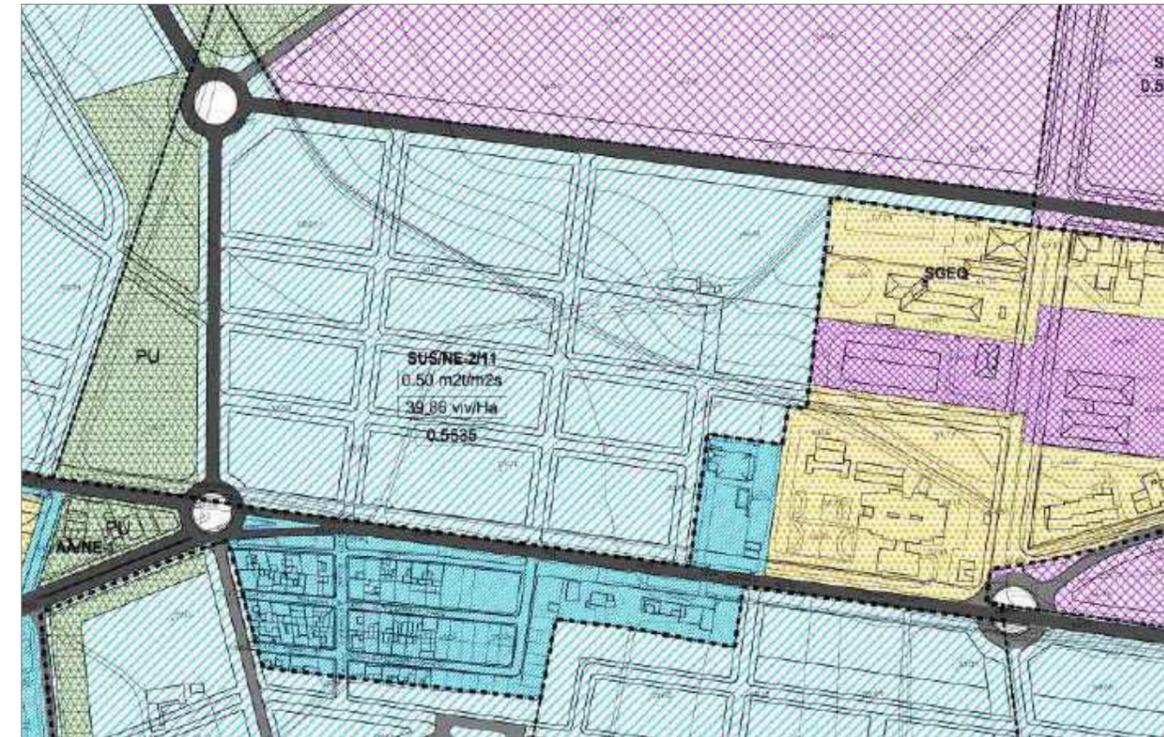
PLANO 3.2 DOCUMENTO INNOVACIÓN



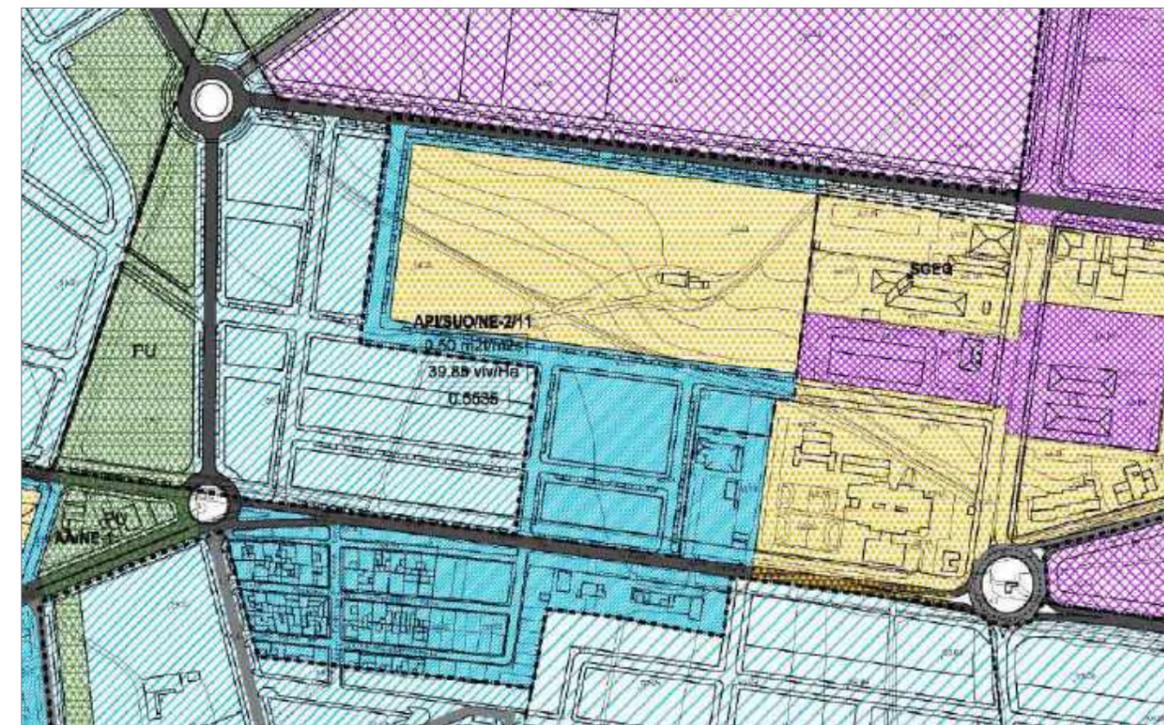
5. Modificar la clasificación de la Unidad de Ejecución UE-1 del sector de Suelo Urbanizable SUS/NE-2, cuya urbanización se encuentra ejecutada y recepcionada, y que se ha desarrollado manteniendo los parámetros urbanísticos básicos y la ordenación prevista en su Plan Parcial (aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 30 de abril de 2008, inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 2/2009 y Publicado en el BOP n° 148 de fecha 6 de agosto de 2009); todo ello conforme a lo establecido en el art. 36 de la LOUA. Estos suelos se incorporan, por tanto, al Suelo Urbano Consolidado.

Cuadro parámetros sector SUS/NE-2			
	PLAN PARCIAL		
	UE-1	UE-2	Total Plan Parcial
M2 Superficie	56.637,86	55.014,14	111.652,00
M2T/M2S Edificabilidad Total	R: 18.482,53m2t	R:34.343,7 m2t T: 2.999,22 m2t	55.826,00
M2 Espacios libres	-	12.279,00	12.279,00
M2 Equipamientos	30.030,96	-	30.030,96
Nº máx. viviendas	172	273	445

PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN

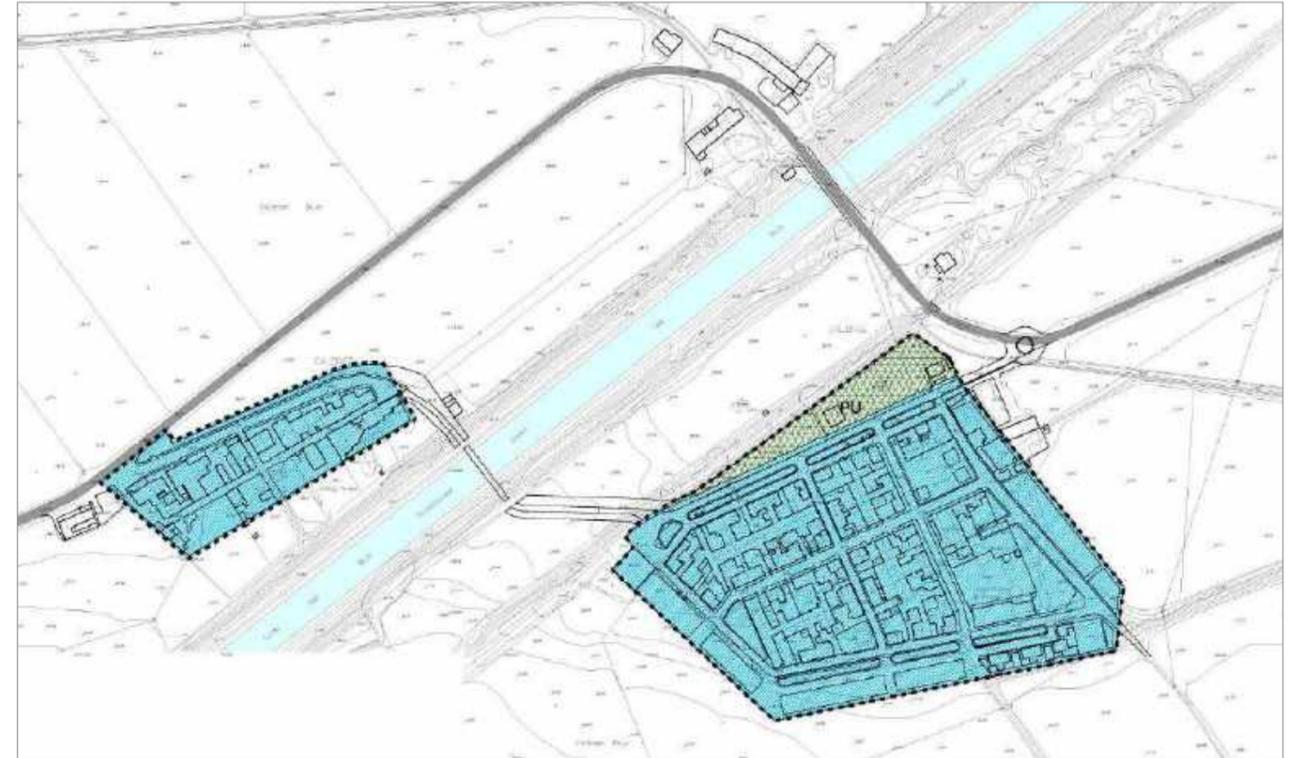


6. Clasificar como Suelo Urbano Consolidado algunas viviendas situadas en el núcleo del Calonge Bajo. Dichas edificaciones, que cuentan con servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico de baja tensión, ya estaban clasificadas como 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 el “Estudio Hidráulico del río Guadalquivir y delimitaciones de la zona de Dominio Público Hidráulico y de las zonas inundable”, realizado en 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, estas edificaciones del Calonge Bajo, recogidas en el Plano 2 de ordenación estructural del Plan General, no se ven afectadas por riesgo de inundación pues se encuentran fuera de la Zona Inundable T 500 años.

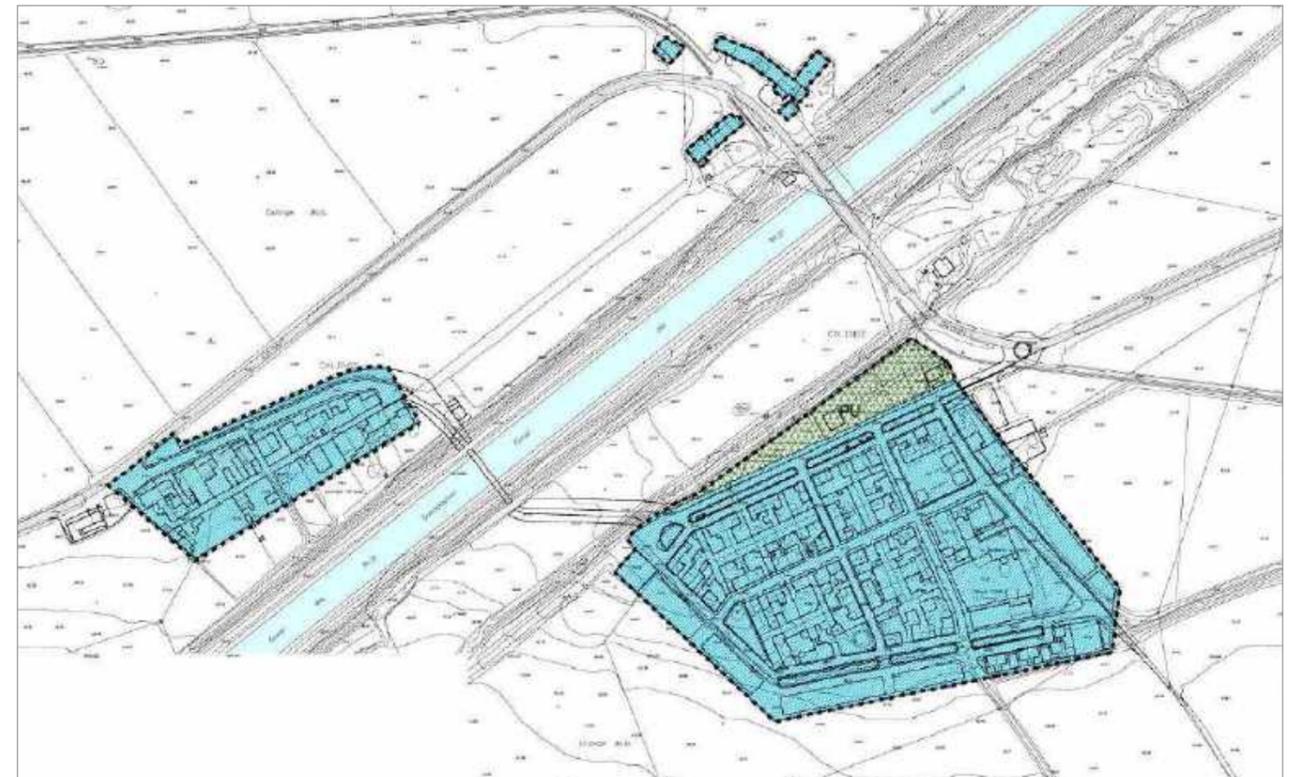


Viviendas unifamiliares en el núcleo Calonge Bajo. Fuente: Google Earth

PLANO 3.2 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.2 DOCUMENTO INNOVACIÓN



7. Modificar la clasificación del área Industrial de Suelo Urbanizable no Sectorizado SUNS/NE1, e incorporarlo al Suelo Urbanizable Ordenado, como un Área de Planeamiento Incorporado; puesto que dichos suelos poseen un Plan de Sectorización Aprobado Definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión de fecha 31 de marzo de 2009, y Plan Parcial de Desarrollo Aprobado Definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2010 y en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2012. La regulación de estos suelos será la establecida en el correspondiente Plan Parcial.

PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN

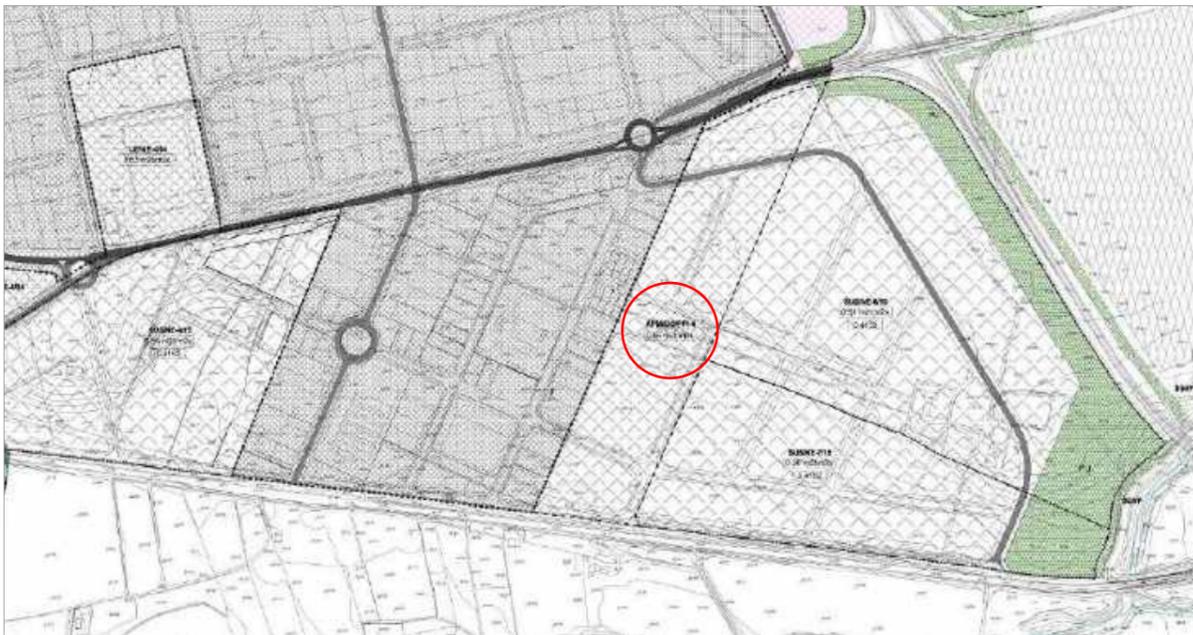


8. Cambiar la clasificación de los sectores SUT/PPI-4, SUS/AB-1, SUS/NE-2 (UE-2), SUS/NE-8, SUS/SE-1, SUS/NE-1, SUS/NE-3 y SUS/NO-7, que pasan a ser Suelo Urbanizable Ordenado, como Áreas de Planeamiento Incorporado; por tener todos ellos su Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente. La regulación de estos suelos será la establecida en los correspondientes Planes Parciales.

PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



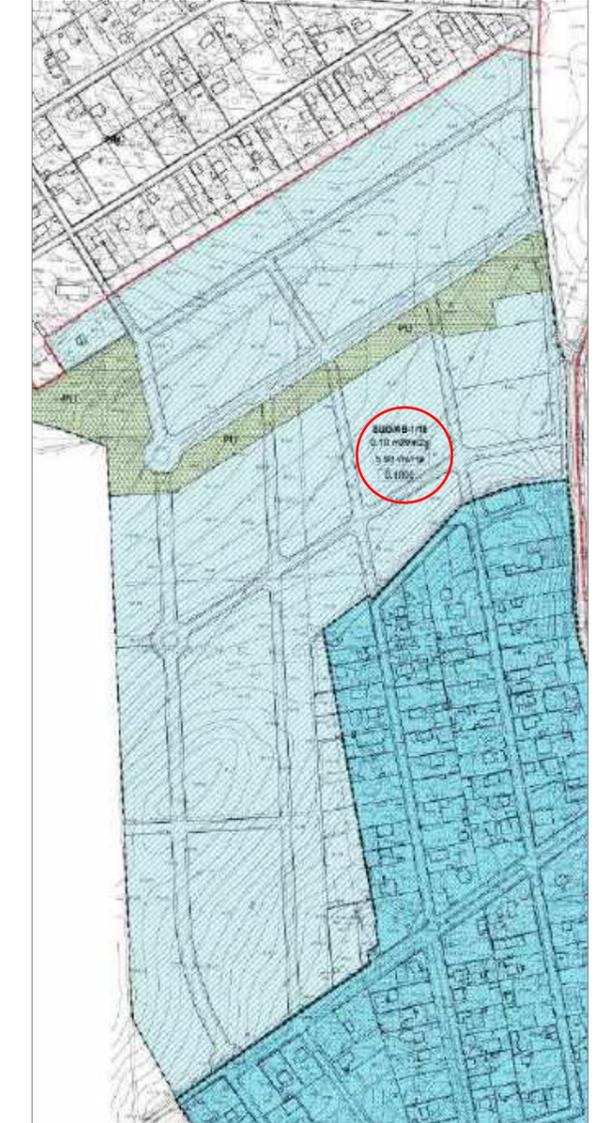
PLANO 3.2 DOCUMENTO INNOVACIÓN



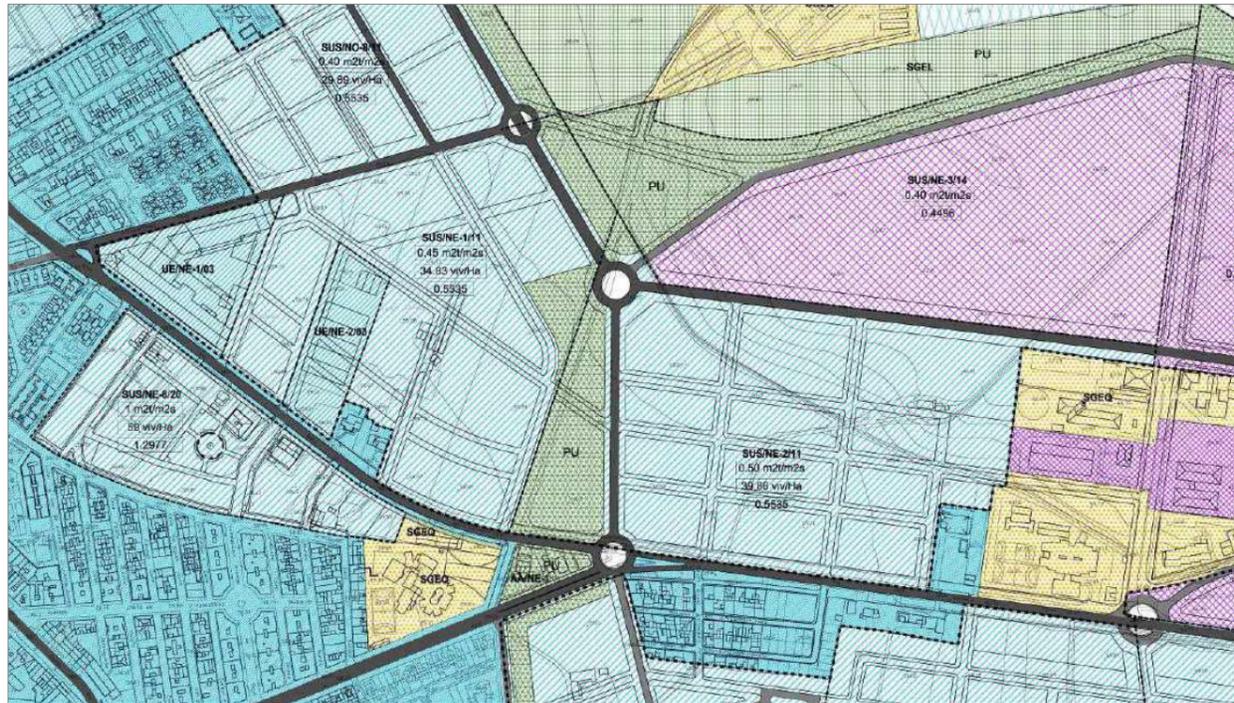
PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



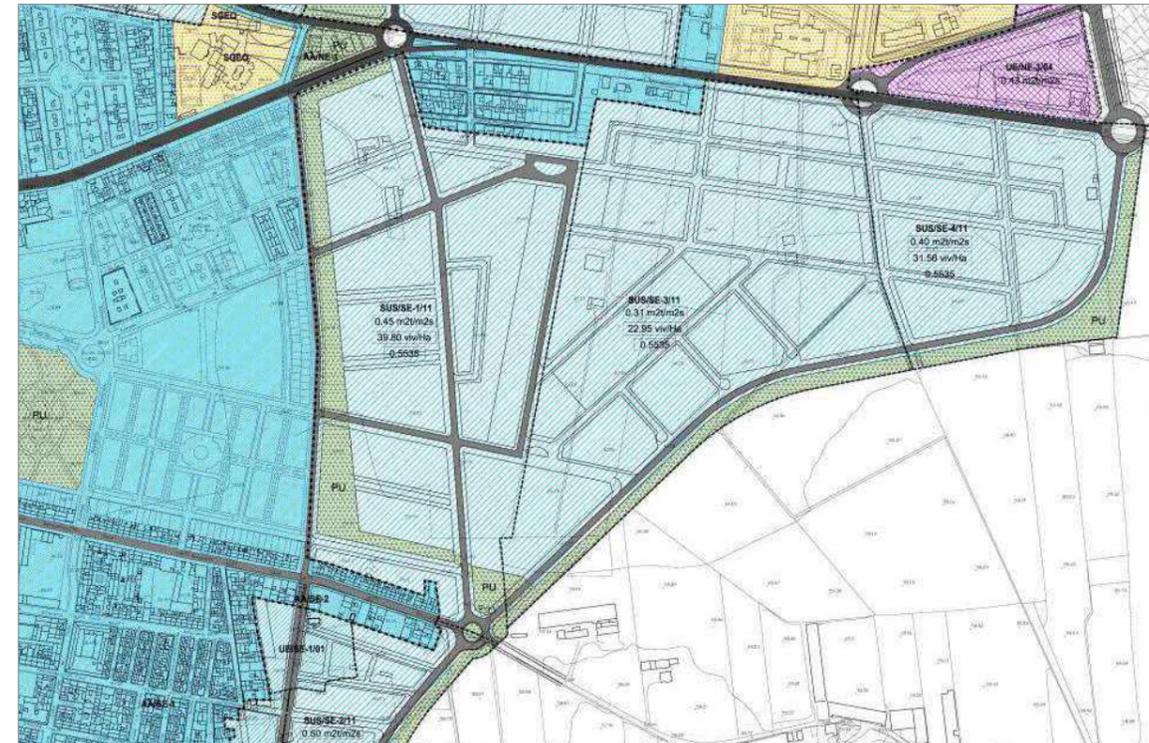
PLANO 3.2 DOCUMENTO INNOVACIÓN



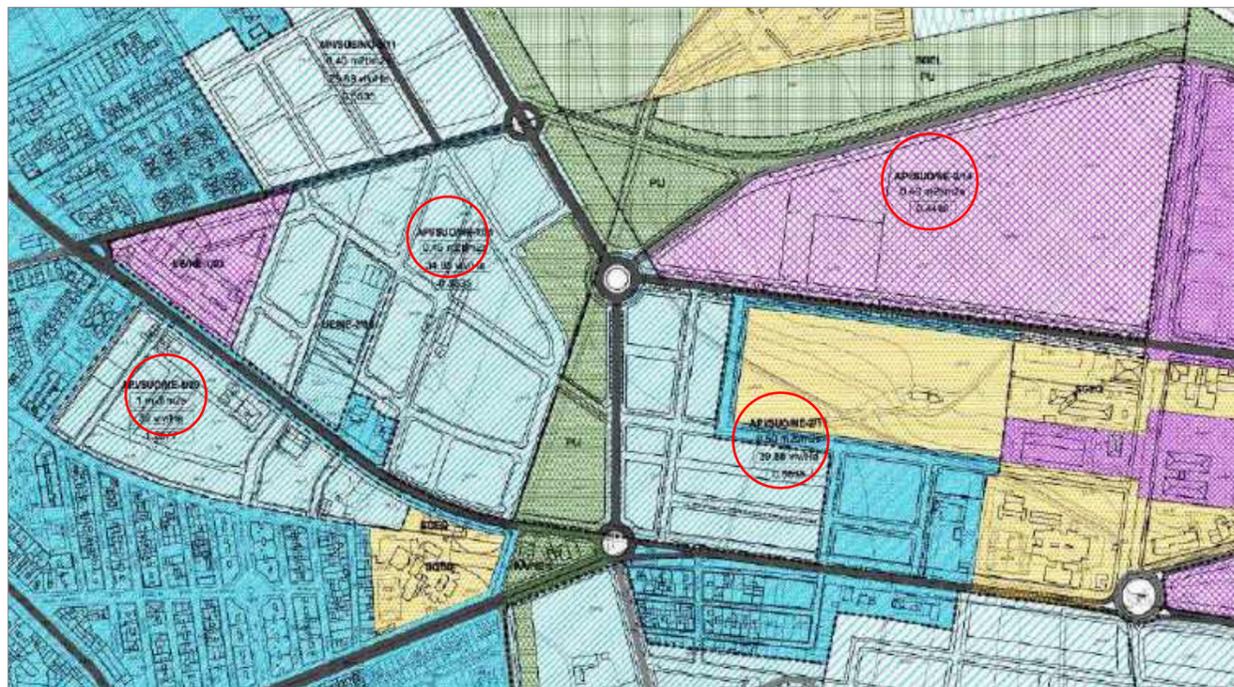
PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



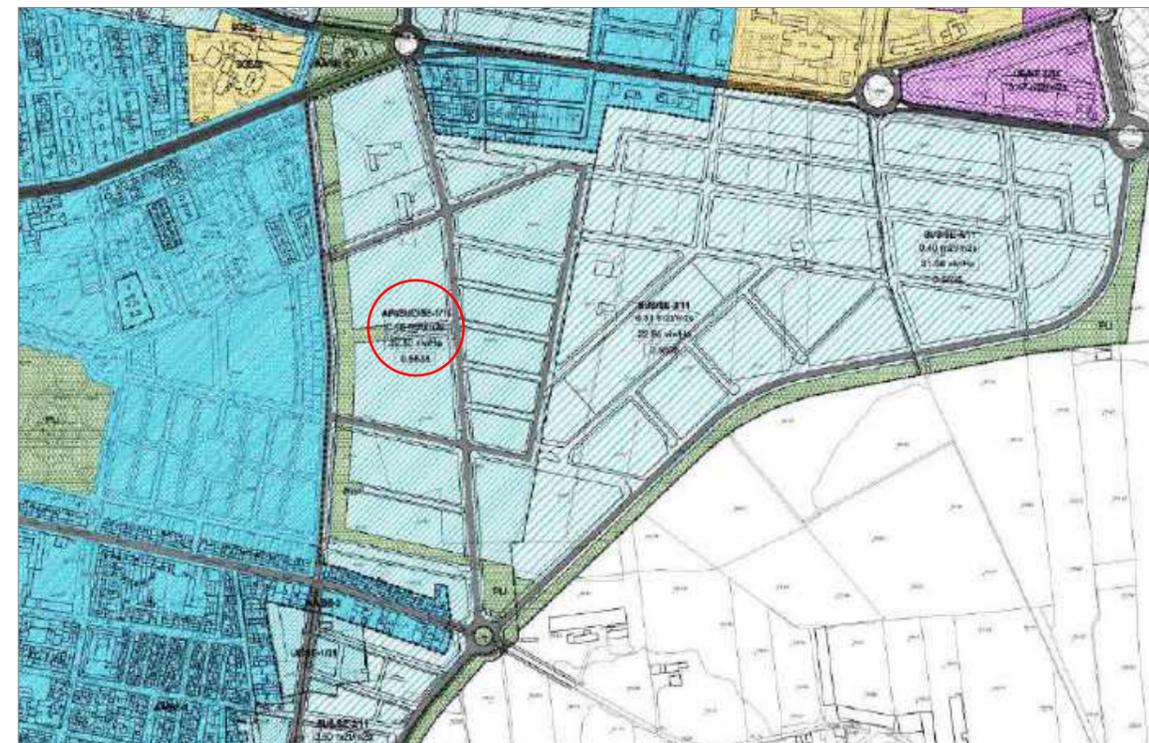
PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



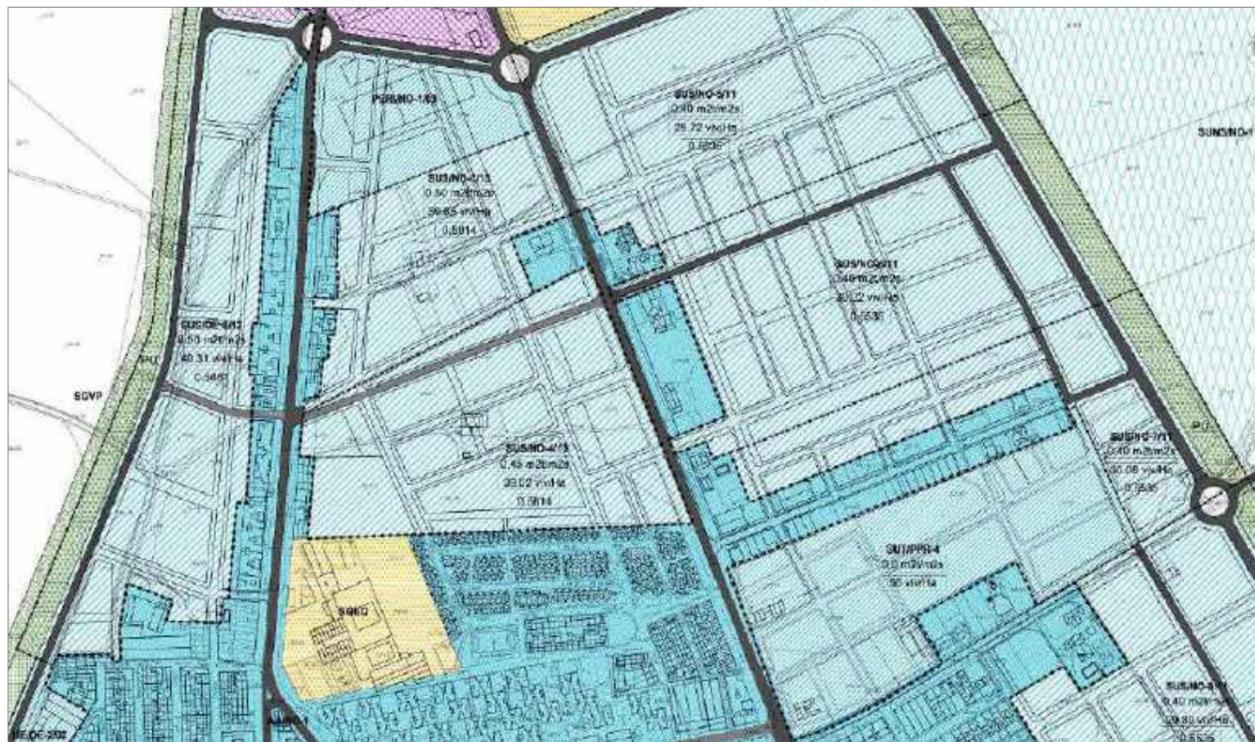
PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN



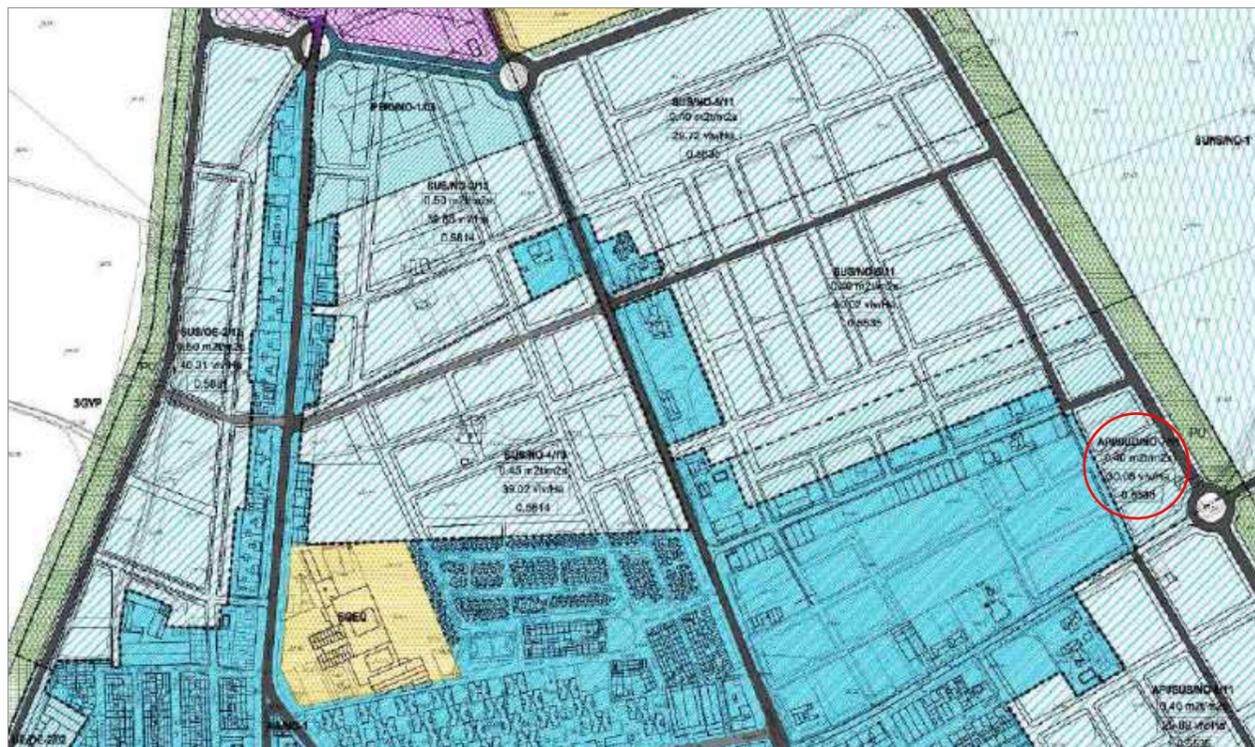
PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN



PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN



9. 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.

En el siguiente cuadro se especifican las parcelas y usos modificados, así como los m2 de suelo que se mantienen.

	PGOU	INNOVACIÓN
Uso Industrial	Parcelas L36 y L38 (PPI5): 4.712,10 m2	Parcela E6 (PPI2): 1.978,46 m2 Parcela B17-1 (PPI2): 2.733,64 m2 4.712,10 m2
Uso Equipamiento (SIPS)	Parcela E6 (PPI2): 1.978,46 m2 Parcela B17 (PPI2): 3.956,85 m2 5.935,31 m2	Parcelas L36 y L38 (PPI5): 4.712,10 m2 Parcela B17-2 (PPI2): 1.223,21 m2 5.935,31 m2

PLANO 4.1 (Hoja 4) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 4.1 (Hoja 4) DOCUMENTO INNOVACIÓN 2016



10. 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:

- En primer lugar, se corrige un error material existente en el plano 4.1 hoja 4 del Plan General, en la definición de los espacios libres del sector SUS/NE-4/15, reajustándose la delimitación de la parcela industrial (perteneciente a las instalaciones NEXFRUIT) ubicada en el sector SUS/NE-4/15, ya que la franja de espacios libres propuesta en la ordenación de dicho sector en el Plan ocupaba parte de esta parcela de usos industrial.
- En segundo lugar, se reajusta también la delimitación de la parcela industrial correspondientes a las parcelas 14, 15, 16, 17 y 18, ubicadas en el Polígono Industrial Mataché y pertenecientes a las instalaciones NEXFRUIT, en la que una parte de la misma se ha calificado, por error gráfico, en el Plan General como zona verde (pj). Una vez subsanado dicho error la superficie destinada a espacios libres sería de 1.952 m². Sin embargo, las parcelas industriales referidas anteriormente necesitan ampliar sus instalaciones para un mejor desarrollo de su actividad actual, por lo que se requiere calificar dicha zona verde como industrial. Este cambio de zonificación queda compensado reubicando los 1.952 m² de espacios libres en otra parcela (propiedad también de NEXFRUIT) ubicada en el P.I. El Garrotal, en la prolongación de la calle Arroyo de la Berduga, que actualmente no está edificada y que tiene una posición idónea para ese uso al ser colindante con la carretera de Écija.
- Finalmente, se corrige un error de los planos en los que no quedaba representado el trazado del viario existente en el P.I. El Garrotal, perpendicular a la calle Arroyo de la Berduga y que delimitaría la nueva parcela de espacios libres y una pequeña parcela de uso terciario, asociada al nuevo espacio libre y asociada a la carretera de Écija.

PLANO 4.1 (Hoja 4) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 4.1 (Hoja 4) DOCUMENTO INNOVACIÓN 2016



11. 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).

Estos ajustes son debidos a que, por un lado se ha reorganizado la normativa correspondiente a las condiciones de ordenación de la *Zona Industrial* para que todas las parcelas de dicho uso queden reguladas mediante una única ordenanza, con la identificación de tres subzonas (I, IM1 e IM2) y para cada una de las cuales el Plan establecerá unas condiciones particulares de ordenación específicas. Por tanto, la regulación contenida en los artículos pertenecientes a la zona industrial "Polígono Mataché" quedará incluida dentro de la ordenanza "Zona Industrial". Por otra parte, con el objetivo de regular las condiciones particulares de ordenación de parcelas ya edificadas con usos terciarios, tanto en el Polígono Industrial "Garrotal-Oeste" como en el P.I. Mataché, es necesario modificar la normativa de *Zona Centros Terciarios* para incorporar nuevas subzonas TG (Terciario "Garrotal-Oeste") y TM (Terciario "Mataché"), cuyas condiciones no estaban contempladas en el Plan General.

Finalmente, hay sectores de suelo que, por tratarse ya de urbanizaciones ejecutadas, pasan a ser suelo urbano consolidado, siendo necesario incorporar al Plan General la regulación normativa equivalente a los distintos Planes Parciales para que nada quede fuera de Ordenación.

En el uso Residencial Edificación Cerrada del suelo urbano consolidado se añaden nuevas subzonas (c), tanto en la ordenanza de Manzana Intensiva como Suburbana 2, correspondiente a parcelas procedentes del desarrollo de sectores, que se han ejecutado conforme a las determinaciones contenidas en sus Parciales Parciales aprobados definitivamente.

PLANO 4.1 (Hoja 4) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 4.1 (Hoja 4) DOCUMENTO INNOVACIÓN



12. 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.



Rotonda A-440 / Calle Garrotal. Fuente: Google Earth (imágenes 9/10/2010)



Rotonda A-440 / Gran Vía Aulio Cornelio Palma. Fuente: Google Earth (imágenes 9/10/2010)

PLANO 4.1 (Hoja 4) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010 PLANO 4.1 (Hoja 4) DOCUMENTO INNOVACIÓN



PLANO 4.1 (Hoja 4) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010 PLANO 4.1 (Hoja 4) DOCUMENTO INNOVACIÓN

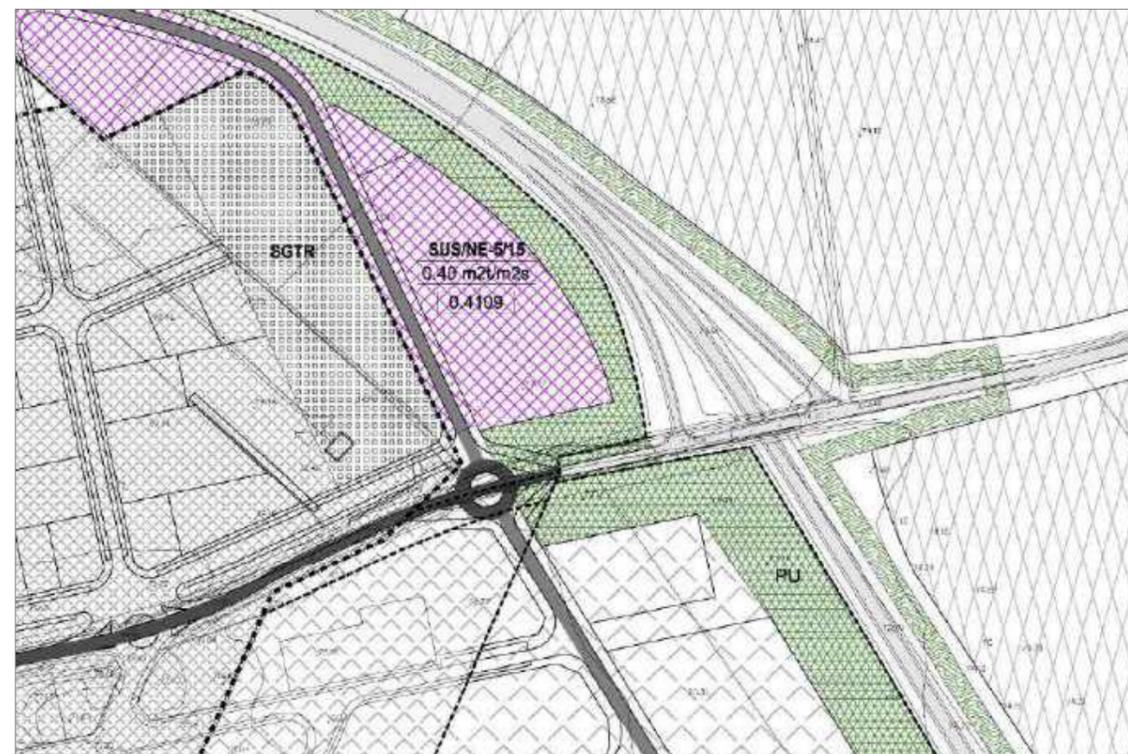


13. Ajustar la delimitación de los sectores SUS/NE-5 y SUS/NE-6; así como del SUnS/NE-2 tras la incorporación de los nuevos ramales en el enlace de la variante con la A-440. Las superficies de los sectores SUS/NE-5 y SUS/NE-6 se ven afectadas por el trazado de estos nuevos ramales, lo que supone una 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 m²/m²s. Estos ajustes también 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.



Proyecto Mejora de intersección en la A-440 (Consejería de Fomento y Vivienda)

PLANO 4.1 (Hoja 4) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 4.1 (Hoja 4) DOCUMENTO INNOVACIÓN



14. Calificar como Sistema General de Equipamiento los terrenos correspondientes a la ampliación del cementerio de Palma del Río, cuyo *Proyecto de Obra de Urbanización* ha sido aprobado, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de octubre de 2018, para ser incluido en las actuaciones solicitadas en la Convocatoria Pública de la Dirección Provincial del Servicio Público de Empleo Estatal de Córdoba para subvencionar Proyectos de Obras y Servicios de Interés General y Social y Proyectos Generadores de Empleo Estable del Programa de Fomento de Empleo y Prestación Social Agraria (PFEA-2018), publicado en el B.O.P. nº 85, de 4 de mayo de 2018.

En el Plan General de Palma del Río, dentro del sector SUNS/NO-1, estaban previstos 7.000 m² para ampliación del cementerio y cuya localización sólo era vinculante en relación a que deberían ser colindantes con el cementerio actual. Estos suelos se propusieron localizar en un principio al norte, al otro lado del camino existente pero debido tanto a las condiciones topográficas del terreno, con un importante desnivel como al tránsito y funcionamiento de este camino, finalmente se ha considerado que la localización más viable es al sureste, en los terrenos comprendidos entre la variante y el sistema general de espacios libre SGEL-5.

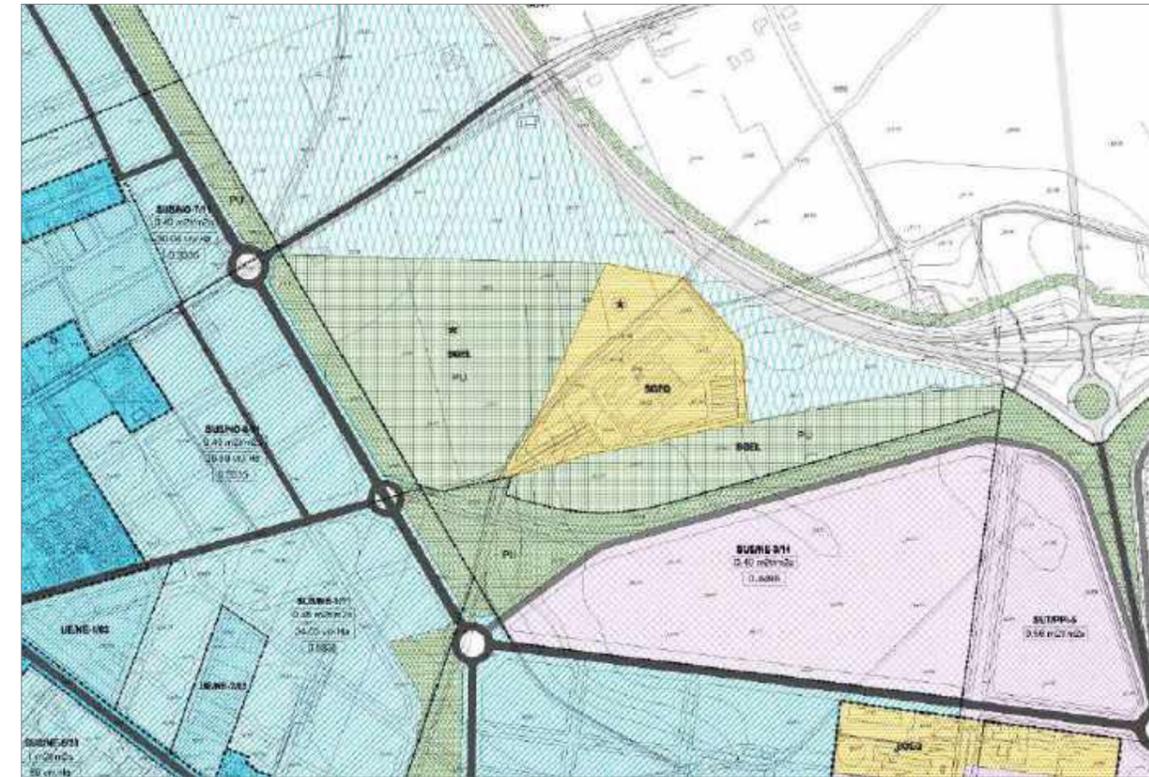
Sin embargo, para poder respetar los 50 m de zona de no edificación de la variante y mantener la superficie del SGEL-5, la superficie destinada a ampliación del cementerio se reduce a 6.750 m². De este modo, junto con los 4.500 m² correspondientes al *Proyecto de Obra de Ampliación del Cementerio* se califican también 2.250 m². Estos suelos calificados cumplen con los requisitos de emplazamiento de cementerios establecidos en el art. 39 del *Reglamento de Policía Sanitaria Mortuaria* de Andalucía, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril:

- Los terrenos son permeables.
- Alrededor del cementerio se establece una zona de protección de 50 m, libre de construcciones y destinada a espacios libres.
- Respecto a la segunda zona de protección, cuya anchura mínima será de 200 m según el citado Reglamento, el PGOU contempla el uso residencial más cercano en los terrenos de Suelo Urbanizable pertenecientes a los sectores SUS/NE-1/11 y SUS/NO-8/11 y en ambos casos se sitúan a más de 300 metros.

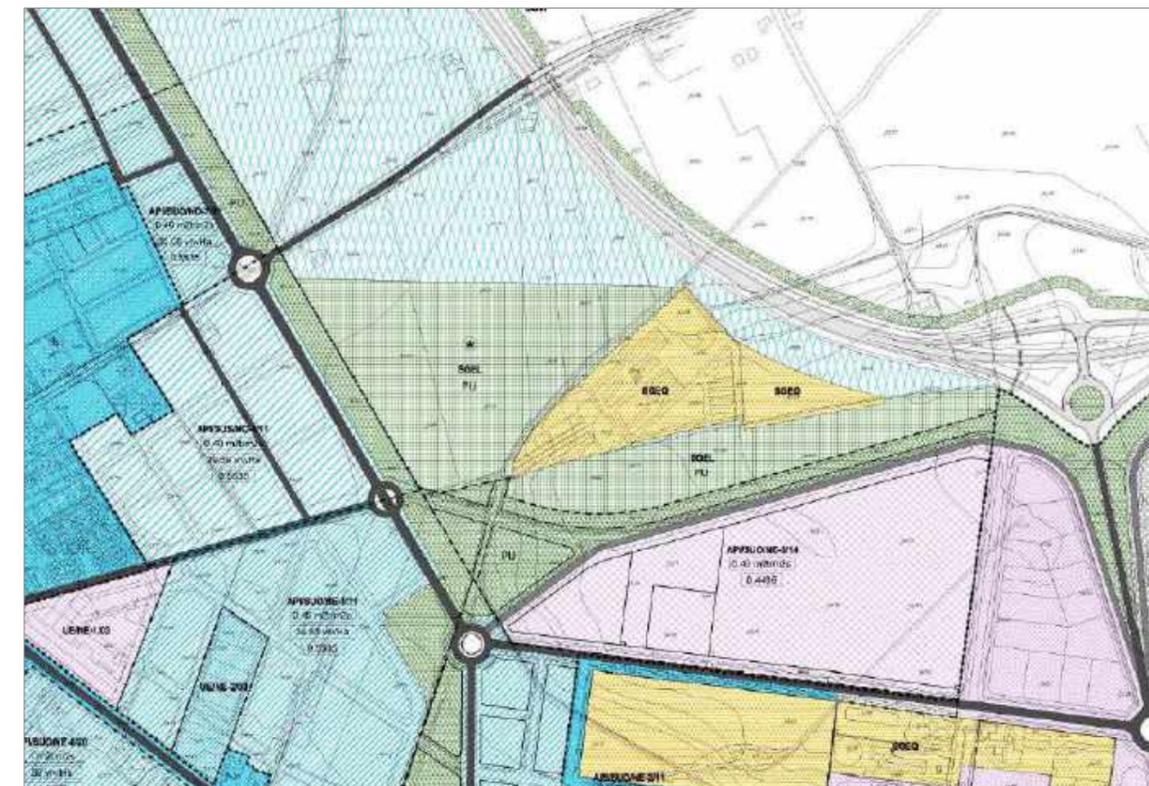
PROYECTO DE OBRA DE URBANIZACIÓN "AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO" (Mayo 2018)



PLANO 4.1 (Hoja 2) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010

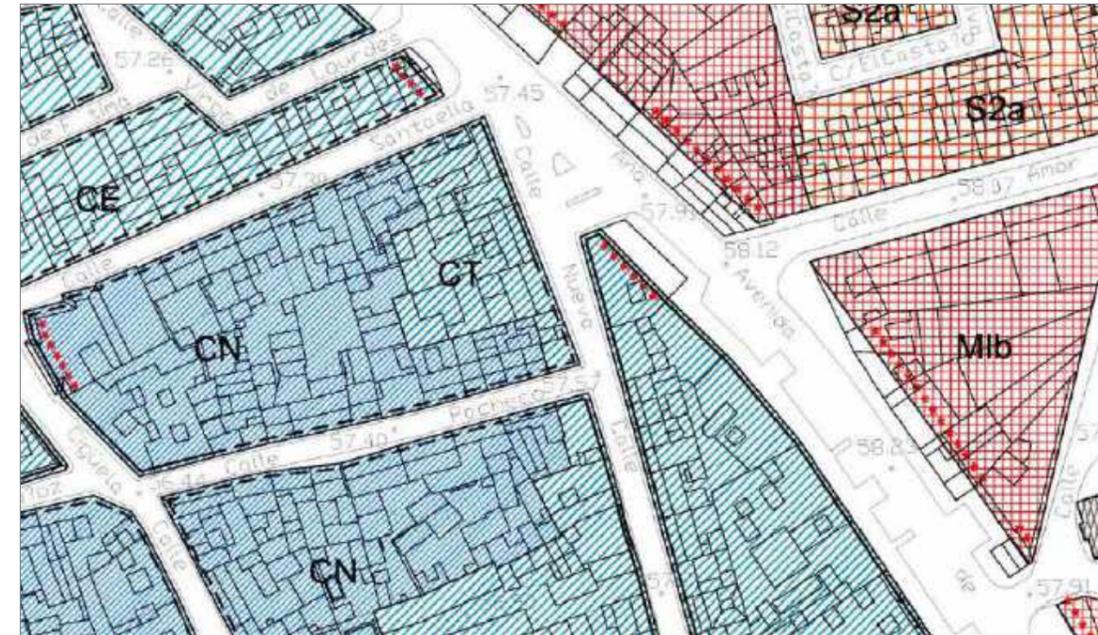


PLANO 4.1 (Hoja 2) DOCUMENTO INNOVACIÓN

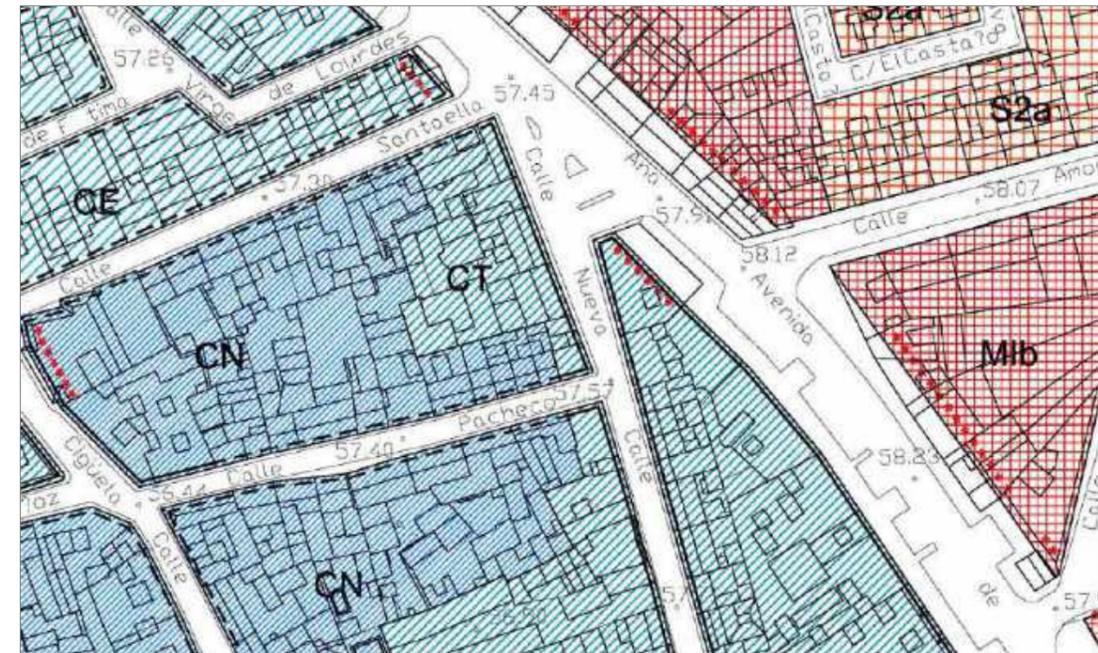


16. Corregir el error gráfico relativo a la altura máxima permitida en un pequeño tramo en Calle Nueva, para mantener la altura establecida en toda la calle. Para estas parcelas con frente a Calle Nueva y en concordancia con el criterio de alturas establecido en el Plan, se fija una altura máxima de 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.

PLANO 4.1 (Hoja 2) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 4.1 (Hoja 2) DOCUMENTO INNOVACIÓN



17. Cambiar de calificación dos pequeñas parcelas de titularidad municipal con frente a la plaza de Andalucía, una de las cuales está calificada como SIPS en el Plan General que albergaba el juzgado de paz y que ha quedado sin uso al trasladarse los juzgados al edificio de equipamientos de Los Bombos en la avda. Santa Ana.

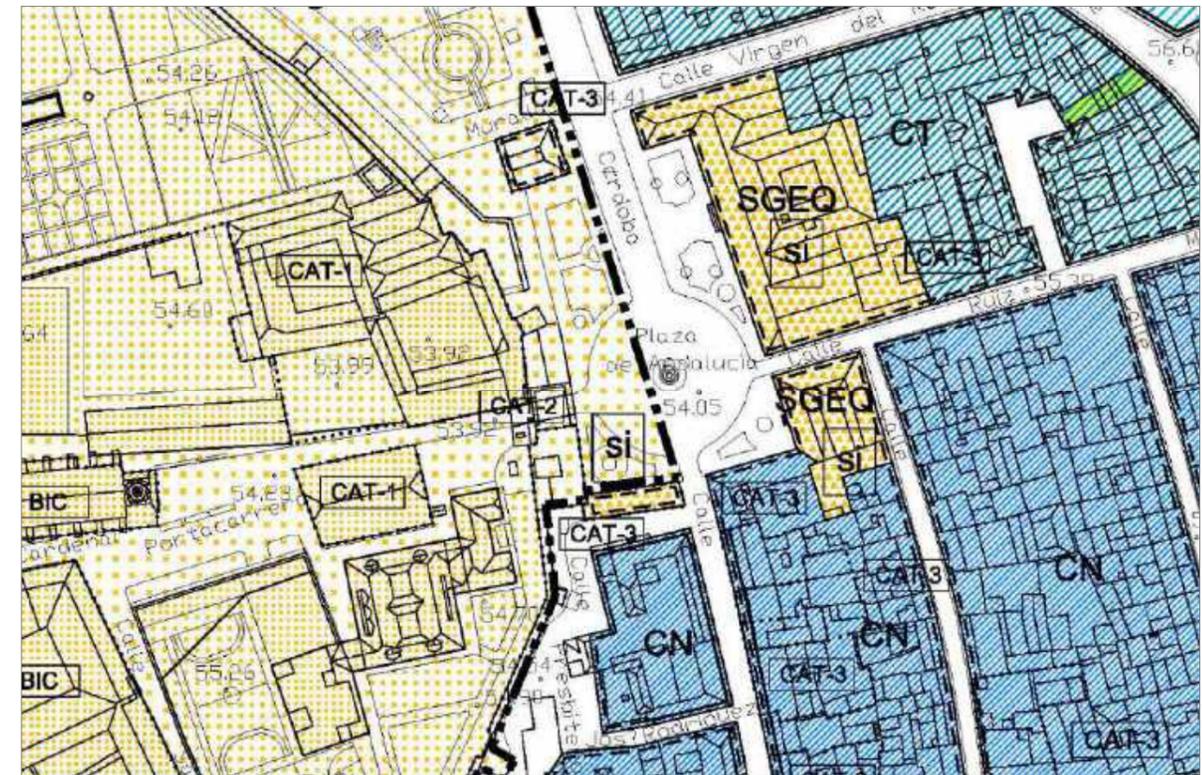
La otra parcela es la correspondiente a la conocida como Casa Cilla, una edificación protegida adosada a la muralla que se encontraba sin uso y en estado de ruina hasta que ha sido rehabilitada y puesta en uso por el Ayuntamiento mediante una obra financiada con fondos FEDER, albergando actualmente la oficina de información y turismo de Palma del Río.

La superficie de la parcela que albergaba los juzgados tiene una superficie de 110 m², mientras que la de la Casa Cilla tiene una superficie de 153 m², por lo que la superficie de parcela destinada a equipamiento público SIPS en sustitución de la parcela calificada como SIPS en el PGOU vigente es mayor y por tanto se compensa sobradamente tanto en superficie de parcela como en edificabilidad.

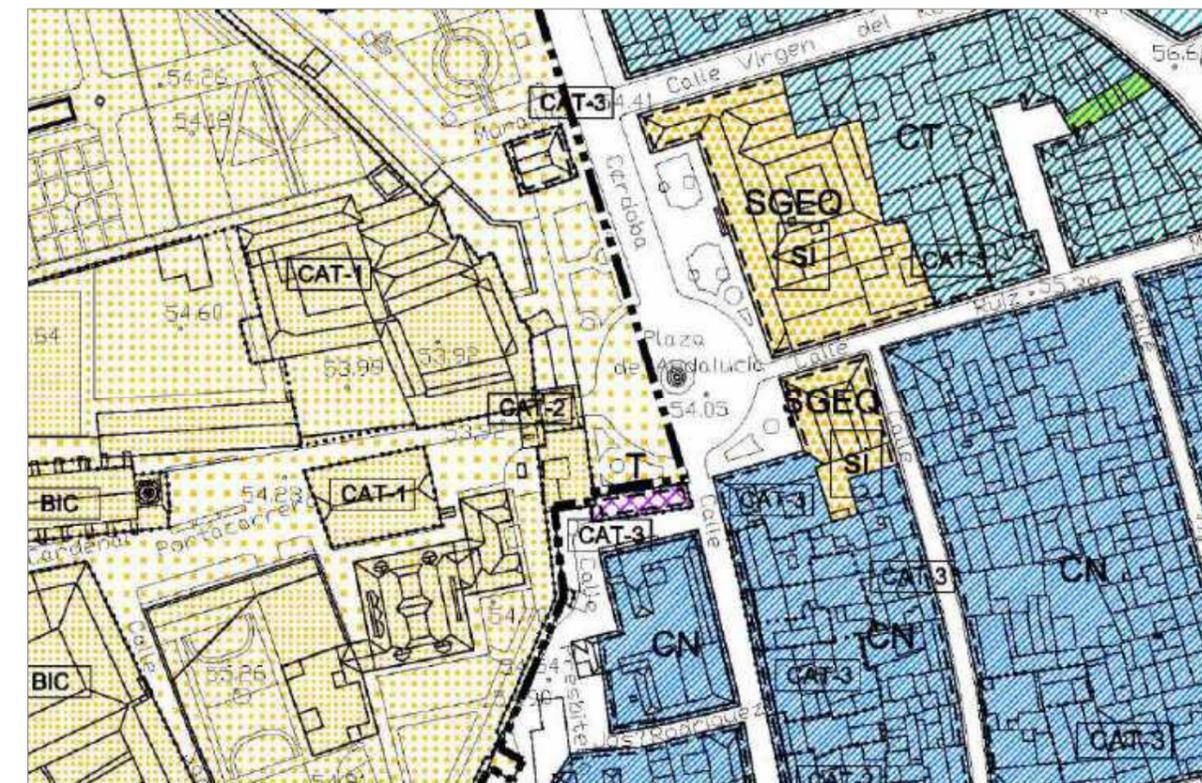
La parcela de los antiguos juzgados de paz pasa a calificarse como de uso terciario, de forma que se potencie el uso de la plaza de Andalucía como espacio de relación y se posibilite el uso del edificio municipal, ya que el resto de las edificaciones que conforman la plaza son exclusivamente de uso dotacional.

Con esta modificación se pretende reflejar la situación actual de uso de la parcela de casa Cilla al tiempo que se facilita la puesta en uso de la parcela que actualmente no tiene actividad alguna, al no ser necesaria más superficie de equipamiento público en la plaza.

PLANO 4.1 (Hoja 2) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 4.1 (Hoja 2) DOCUMENTO INNOVACIÓN



Casa Cilla (imagen 2011)



Casa Cilla (estado actual 2016)

18. Definir una nueva delimitación para el Sector SUS/SE-2/11 que al estar parcialmente afectado por la Zona de Flujo Preferente, y en base a lo establecido en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre de 2016, conlleva a excluir de dicho sector los suelos situados al sur en la zona de Duque y Flores, quedando éstos clasificados como suelos no urbanizables.

El Plan Parcial del sector SUS/SE-2/11 "Barqueta-Duque y Flores, aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 30 de octubre de 2008, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 2/2008 y Publicado en el BOP N° 5 de 10 de enero de 2011, consta de un informe sectorial de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con sentido favorable condicionado de 2008 (ref. IV-235/07-CO). En dicho informe se indicaba que en las Zonas Inundables sería necesario estudiar hidráulicamente el comportamiento del puente de la carretera CO-132 para la avenida de 500 años y una vez recrecido estudiar las nuevas cotas de la lámina de agua y del vial de circunvalación. El otorgamiento de licencia de ocupación de las viviendas estaría supeditado a la finalización de las obras de ampliación de dicho puente. Sin embargo, este puente no se ha recrecido ni se han llevado a cabo las actuaciones de ampliación del mismo.



PLANO 01-O PLAN PARCIAL SE-2 BARQUETA DUQUE Y FLORES (2006)

De acuerdo con los artículos 15.1 del Real Decreto 903/2013, que traspone a la normativa nacional la Directiva 2007/60/CE, sobre evaluación y gestión de riesgos de inundación, establece que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones de no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación, y reconocerán el carácter rural de los suelos en los que concurren dichos riesgos de inundación o de otros accidentes graves. Asimismo, conforme al artículo 18 del citado R. D. los planes de expansión y ordenación urbana, a fin de proteger a personas y bienes, deberán respetar las áreas inundables, definidas en el artículo 14 del Reglamento Del Dominio Público Hidráulico.



Zona de Flujo Preferente (Sistema Nacional de cartografía de Zonas Inundables de los Mapas de Peligrosidad y Riesgos, Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir)

En el informe sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con fecha 06/06/2018 y, según la cartografía de las Zonas Inundables de los Mapas de Peligrosidad y Riesgos, publicados en junio de 2015, este sector se ubica en Zona de Flujo Preferente y T500 años del Río Genil. En estos suelos situados dentro de la Zona de Flujo Preferente deberán tenerse en cuenta las limitaciones a los usos fijadas en el artículo 9 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Atendiendo al contenido de este artículo los usos previstos por el Plan Parcial no estarían permitidos.

«Artículo 9 bis. Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona de flujo preferente:

1. En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:

a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes

subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.

2. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m², la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

3. Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que

haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.»

El resto del sector se ubica en Zona Inundable para T 500 años, suelos en los que deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 14 bis de limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

«Artículo 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.»

Analizada la situación del sector con gran parte de los suelos afectados por la inundabilidad, la presente Innovación del Plan General incorpora una nueva delimitación del mismo y un cambio de clasificación de los terrenos afectados. De este modo los suelos situados al sur (zona sur *Duque y Flores*) que están dentro de la Zona de Flujo Preferente y que son ya de titularidad municipal, ya no formarían parte del sector si no que pasan a ser suelo no urbanizable, formando parte del sistema general de espacios libres fluviales ligados al río Genil.

La superficie del nuevo sector SUS/SE-2/11 quedaría reducida a la zona norte de *Barqueta*, incluyendo sólo una parte de suelos al sur afectados por la Zona de Flujo Preferente que se destinaría a espacios libres conforme a lo establecido en el artículo 9 bis, del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre sobre limitaciones de usos.

Este nuevo sector mantiene el mismo coeficiente de aprovechamiento, de forma que no se afecte al resto de sectores del área de reparto; se ajustan la superficie de sistemas generales del área de reparto para que se mantenga el aprovechamiento de cada sector.

Delimitación actual **SUS/SE-2/11** "Barqueta Duque y Flores" según PGOU 2010



Nueva delimitación **SUS/SE-2/11** según Documento de Innovación



En los cuadros adjuntos se reflejan los parámetros básicos del nuevo Sector SUS/SE-2/11, estableciéndose una comparativa con los del sector ordenado según los datos del Plan Parcial 2006.

Superficie	Edificabilidad					viviendas				Espacios Libres locales		EQ	
	Coef. Edif	Edif. TOTAL	% Ed.Prot.	Edif Prot	Edif. Libre	densidad (viv/ha)	total viv	protegidas	libres	sup	%	m2/viv	sup
PP 2006	0,504	51.300	68%	34.640	16.660	44,179	450	315	135	18923	19%	22	9900
Innovación 2019	0,504	20.410	68%	13.782	6.628	44,179	179	125	54	6358	16%	12	2148,4

Innovación 2019	Coef Am	Am	A subj	A objetivo			A excedentario			A Ayto	Total Ayto
				v prot	libre	A Obj (UA)	total	prop SG	Ayto		
40.525	0,5535	22430,587	20187,529	13781,794	9942,466	23724,261	1293,673	1164,306	129,367	2243,059	2372,426

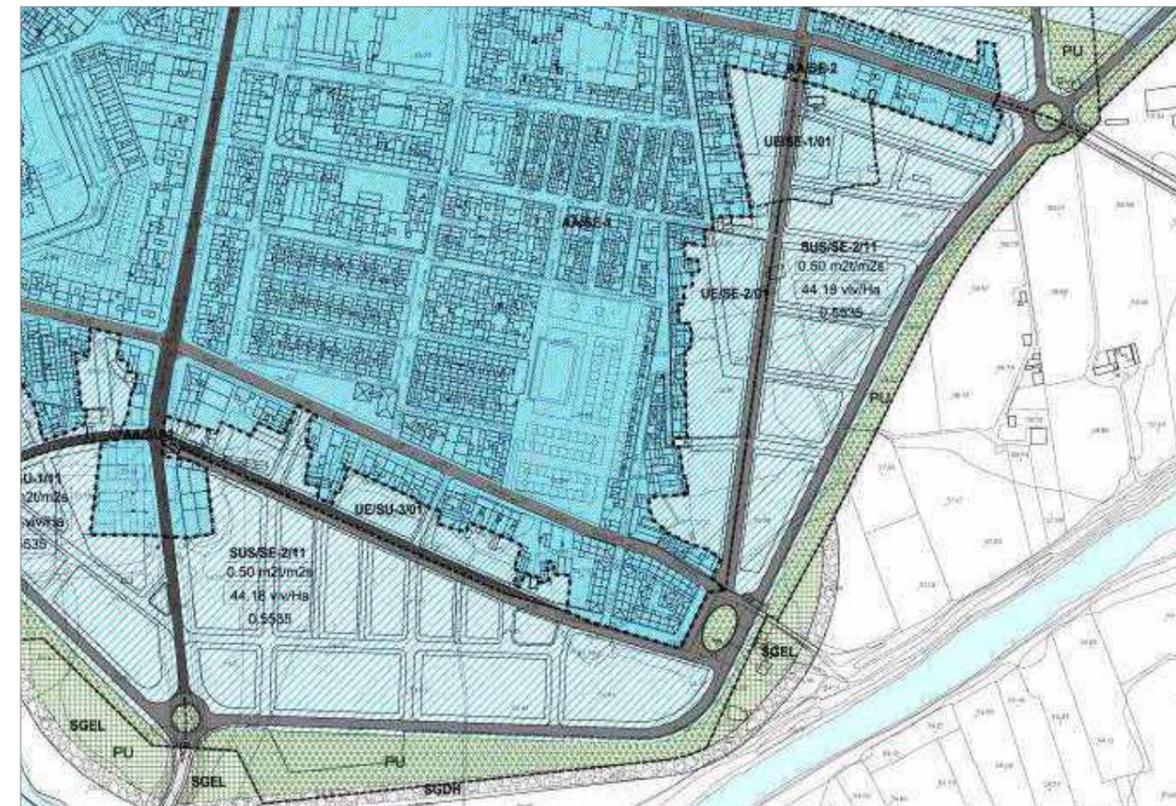
La superficie del sector SUS/SE-2/11 se reduce a 40.525 m² con un total de 179 viviendas y una edificabilidad máxima de 20.410 m²t, manteniendo el mismo coeficiente de aprovechamiento medio que el actual del sector, para que no se afecte al resto de sectores del área de reparto.

Los espacios libres (6.358 m²) superan con creces el 10% exigido y la superficie destinada a equipamientos (2.162 m²), al ser menos de 250 viviendas, pasaría a ser de 12 m²/viv, valores suficientes de acuerdo con la LOUA y el RP la superficie de espacios libres y equipamientos incluidos dentro de este ámbito.

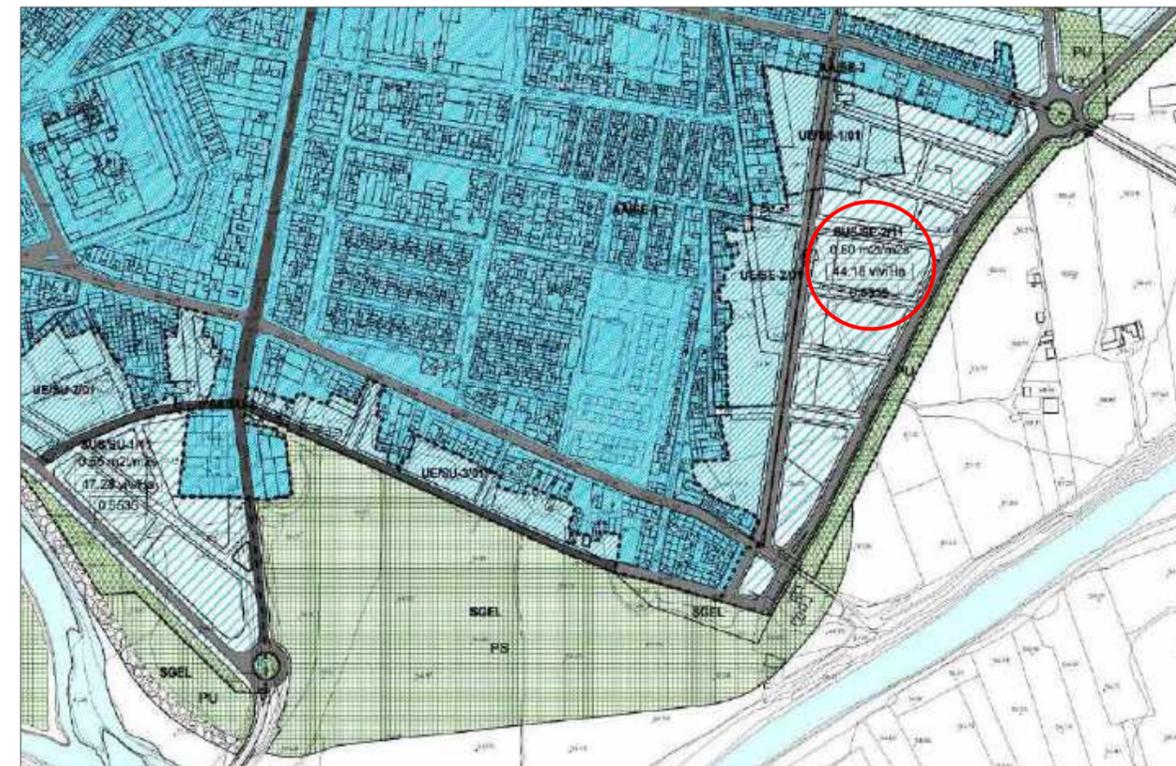
Respecto a la reserva de suelos destinados a Sistema General de Espacios Libres, se mantiene una superficie de 2.337 m², de forma que no se afecte al área de reparto.

En esta nueva ordenación del sector se han tenido en cuenta las limitaciones de usos establecidas en el artículo 9 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el real Decreto 849/1986, de 11 de abril. De este modo, los suelos afectados por la Zona de Flujo Preferente sólo se han destinado a espacios libres, evitando los usos urbanos que supongan un riesgo para la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

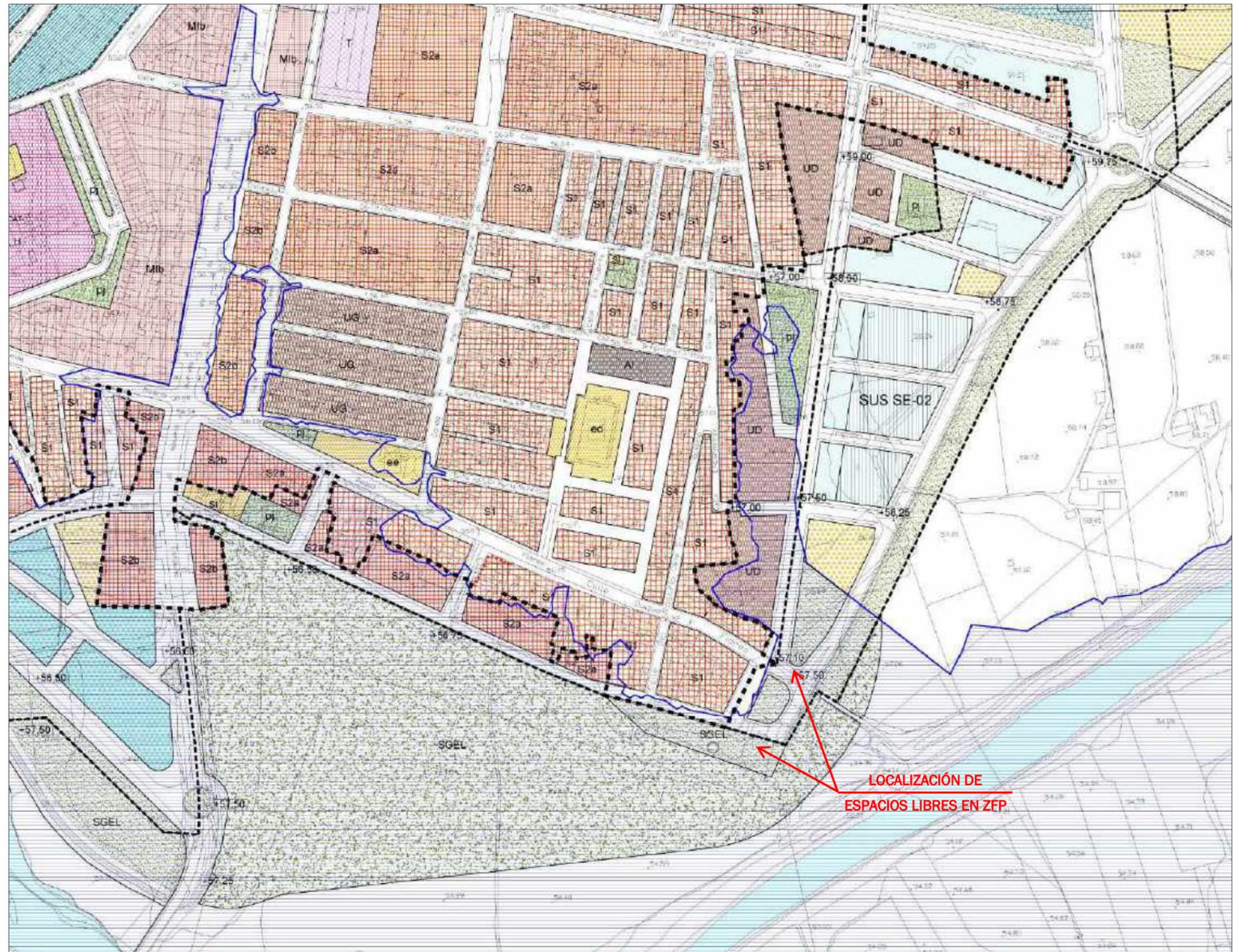
PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN (2018)



Nueva

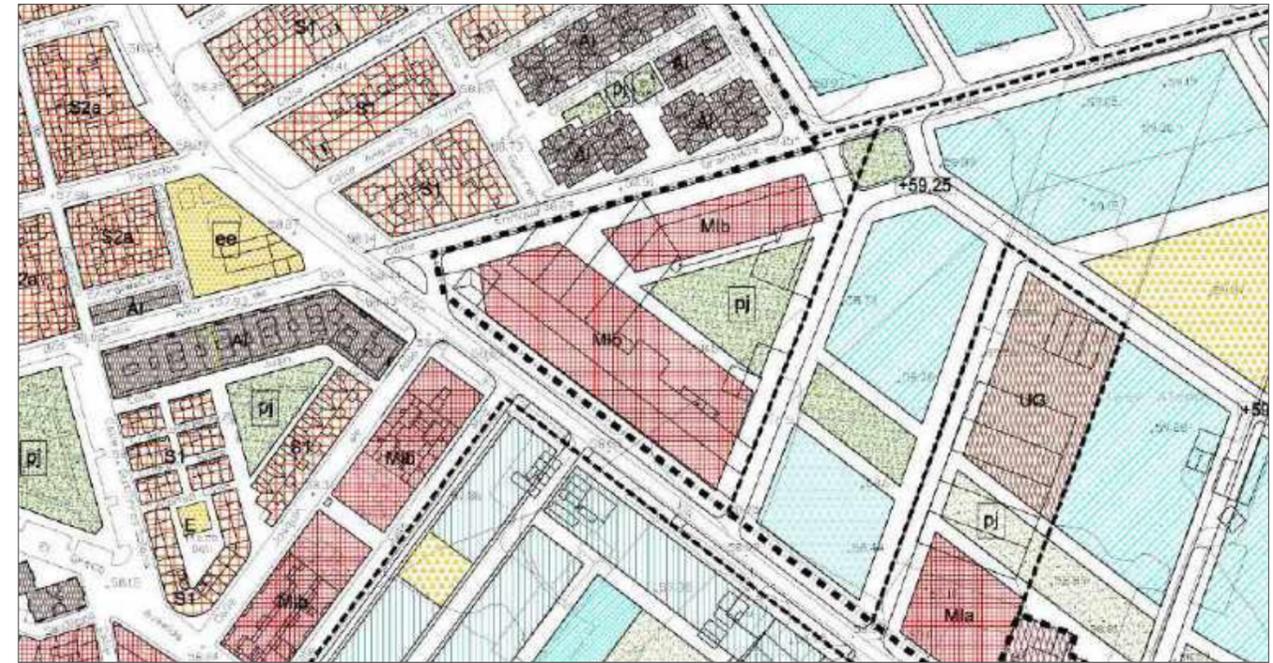


SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

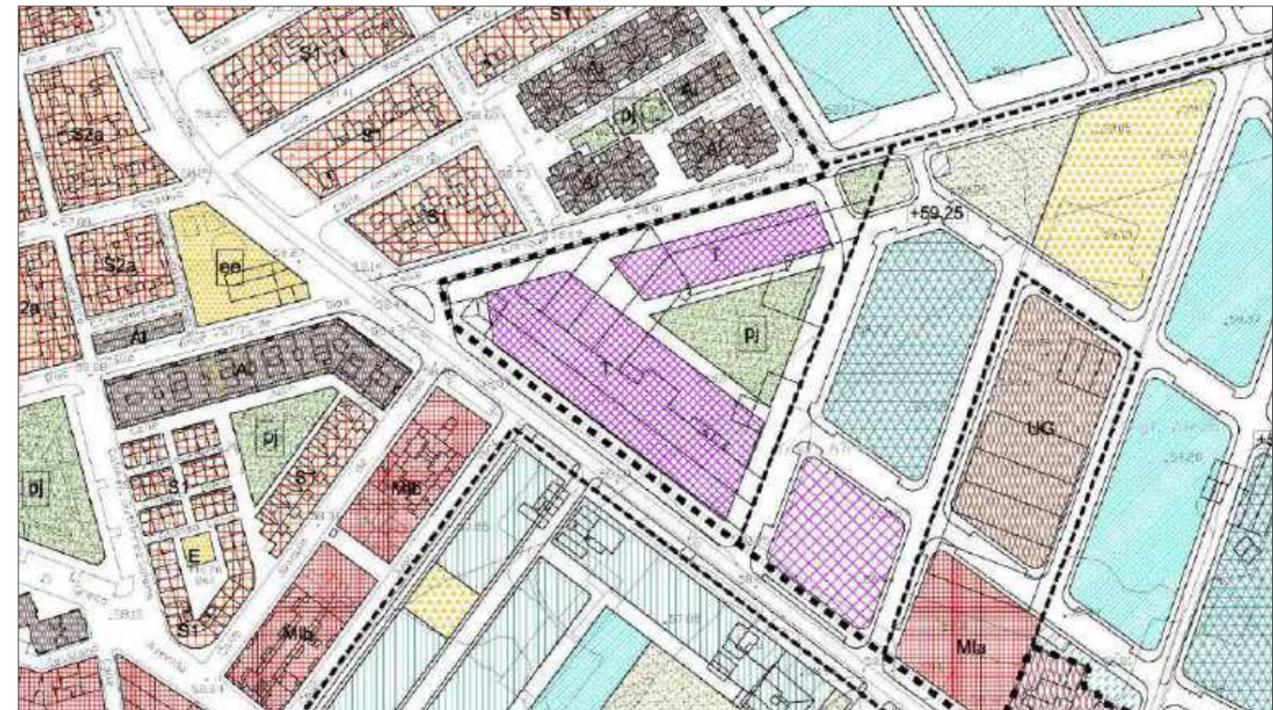
- | | | |
|-------------------------|---|--------------------------|
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | EQUIPAMIENTO | ZONA DE FLUJO PREFERENTE |
| ADOSADA | ESPACIOS LIBRES | |
| RESIDENCIAL MIXTO | SGEL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES | |
| EDIFICACIÓN MIXTA | ESPACIO LIBRE CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE | |

19. Modificar la calificación de las parcelas de la UE/NE-1 “Esquina Granados-Aulio Cornelio” de Uso Residencial (Mib) a Terciario (T), conforme a la Innovación del Texto Refundido del PGOU de Palma del Río, aprobada definitivamente por Pleno Municipal en sesión del día 25 de octubre de 2018.

PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN



Modificación de normativa urbanística

Intervención en el mercado de suelo y la edificación.

19. 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.

20. 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.

21. 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)

Normas básicas de edificación, usos del suelo y urbanización.

22. 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)
23. 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)
24. 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)
25. 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).
26. Modificar el apartado 1 del artículo relativo a la *Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales*, para establecer la obligatoriedad de implantar un sistema separativo en la red de saneamiento, dando así cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en lo referente a Saneamiento y Depuración. (art.10.238)

Asimismo, conforme al informe antes mencionado, introducir en dicho artículo nuevos apartados para regular las condiciones de vertido a cauces, adoptando medidas que disminuyan las puntas de caudales y, en especial, en los sectores industriales, las cargas contaminantes y la afección a la vegetación de ribera. (art.10.238).

Medidas preventivas ante riesgos de inundación

27. Incorporar en el contenido normativo del Título XII, Capítulo II, un nuevo apartado sobre medidas preventivas, en determinados ámbitos de suelo urbano consolidado, en relación con los riesgos de inundación, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidroológico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y en relación a las limitaciones a los usos en zonas inundables establecidas en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; dando así cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por dicho Organismo sobre Actuaciones planteadas y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones. (art. 12.2).
28. Incorporar en el contenido normativo del Título XII, Capítulo IV, medidas preventivas, en determinados sectores de suelo urbanizable ordenado, en relación con los riesgos de inundación, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidroológico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y en relación a las limitaciones a los usos en zonas inundables establecidas en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; dando así cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por dicho Organismo sobre Actuaciones planteadas y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones. (art. 12.192*).

La cartografía de las Zonas Inundables de los Mapas de Peligrosidad y Riesgos publicados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en junio de 2015, está disponible en la página web de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y se puede acceder en el siguiente enlace:

<http://www.chguadalquivir.es/opencms/portalchg/laDemarcacion/guadalquivir/laGestionAgua/gestionRiesgosInundacion/mapasInundaciones/mapasInundacionesGuadalquivir/>

Condiciones de las distintas zonas de ordenanzas.

Centro Extensión:

29. 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.

Manzana Intensiva:

30. Incorporar una nueva subzona Mlc dentro de la zona de Edificación Cerrada Manzana Intensiva, correspondiente a parcelas plurifamiliares procedentes del desarrollo de sectores, que se han ejecutado conforme a las determinaciones contenidas en sus Parciales Parciales aprobados definitivamente (art. 12.64)

Vivienda Suburbana:

31. Ajustar los porcentajes de ocupación máxima en parcelas con la calificación de Edificación Suburbana para parcelas de más de 100 m² (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 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.
32. Incorporar una nueva subzona S2c dentro de la zona de Edificación Cerrada Suburbana 2, correspondiente a parcelas de viviendas unifamiliares procedentes del desarrollo de sectores, que se han ejecutado conforme a las determinaciones contenidas en sus Parciales Parciales aprobados definitivamente (art. 77).
33. 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:

34. 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:

35. 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.
36. 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:

37. 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).

38. 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)
39. Permitir y regular el uso de servicios comunitarios, como clubes deportivos, residencias de mayores 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)
40. 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)

Zona Industrial:

41. 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.
42. 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)
43. 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)
44. Regular las condiciones de los aparcamientos en las zonas de Uso Industrial, que no estaban establecidas en el Plan General. (art. 12.144)
45. 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)

46. 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:

47. 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. 12.157(*), art. 12.158(*), art. 12.161(*) y art. 12.162(*)).

48. Regular las condiciones de los aparcamientos en las zonas de Uso Terciario, que no estaban establecidas en el Plan General. art. 12.161(*)
49. 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.

50. 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 del 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.

51. 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

52. Modificar las condiciones que regulan la agregación y segregación de parcelas catalogadas con Nivel III, para posibilitar su 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)
53. 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).

(*) Los artículos a los que se hace referencia corresponden al documento normativo del Texto Refundido del Plan 2010.

1.2.2. MODIFICACIONES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE

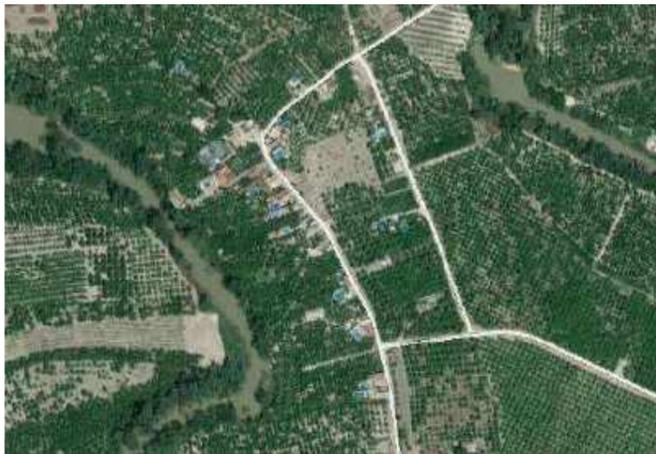
Modificación de determinaciones gráficas.

54. 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.

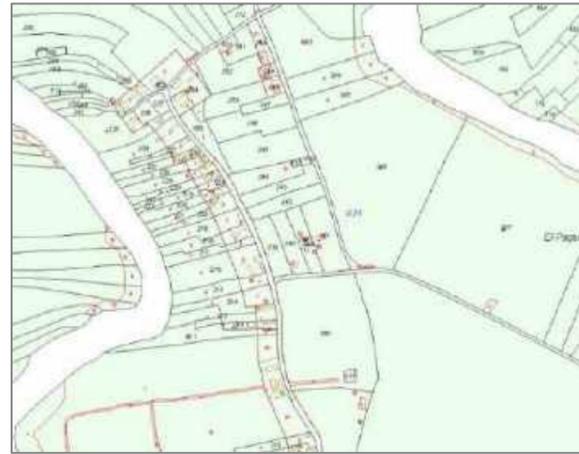
Se trata de edificaciones aisladas de carácter rural, próximas entre sí, con frente a accesos rodados y colindantes con caminos que les dieron origen; con una morfología edificatoria y autonomía similar a las de viviendas que sí han sido incluidas dentro del Hábitat Rural Diseminado en el Plan.

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.

Edificaciones aisladas en medio rural (Pedro Díaz)



Fuente: Google Earth (imágenes 9/10/2010)

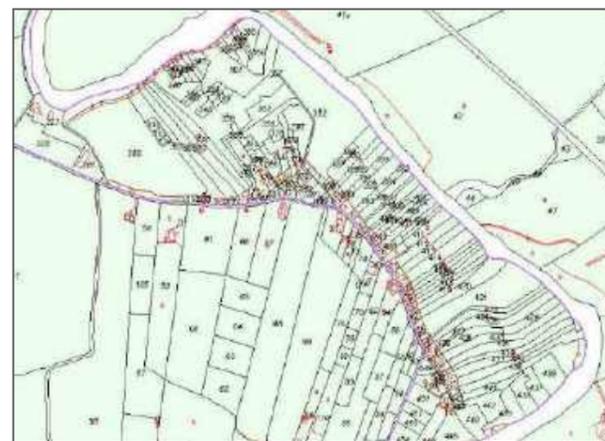


Fuente: Sede Electrónica Dirección General del Catastro

Edificaciones aisladas en medio rural (La Graja)



Fuente: Google Earth (imágenes 9/10/2010)



Fuente: Sede Electrónica Dirección General del Catastro



Delimitación SNU Hábitat Rural Diseminado PEDRO DÍAZ (PLANO 6.2 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010)



Delimitación SNU Hábitat Rural Diseminado PEDRO DÍAZ (PLANO 6.2 INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU)



Delimitación SNU Hábitat Rural Diseminado LA GRAJA (PLANO 6.2 TEXTO REFUNDIDO PGOU)



Delimitación SNU Hábitat Rural Diseminado LA GRAJA (PLANO 6.2 INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU)

55. 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 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.

Denominación	LOS CAÑUELOS	
Localización	Noreste del núcleo de Palma del Río	
Superficie	65.440 m ²	
Edificación existente	Nº de viviendas: 32	
Afección de suelos no urbanizables de especial protección	Tipo de suelo	<ul style="list-style-type: none"> Suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico (Vega del Guadalquivir). Ámbito afectado por dos Sistemas Generales de Vías Pecuarias: la Cañada de Córdoba a Sevilla de 75,22 m de anchura y el Cordel de Los Cañuelos a las Erillas de 37,61 m de anchura, ambas sin deslindar.
	Superficie	65.440 m ²
Vinculación con otros ámbitos	Nº de viviendas	32
	Acceso	A través de ctra. Remolino (CO-9001) desde Núcleo de Palma del Río.
Organización interna	Relación con el núcleo de Palma del Río	Está separado del núcleo. Dista unos 200 m desde la variante y 500 m desde el borde del núcleo
	Densidad	4,89 viv/Ha
Organización interna	Dotaciones	No tiene
	Red viaria	A las distintas parcelas se accede desde la ctra del Remolino (CO-9001)
	Uso del suelo	Los terrenos se destinan mayoritariamente a usos residenciales

Edificaciones aisladas en Los Cañuelos



Fuente: Google Earth (imágenes 9/10/2010)



Fuente: Sede Electrónica Dirección General del Catastro

Se identifica, por lo tanto, un ámbito de planificación especial dentro del Suelo No Urbanizable de especial protección Vega del Guadalquivir, sobre el que se prevé la realización de un *Plan Especial de Mejora del Medio Rural* que 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.

56. 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.

PLANO 2 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 2. DOCUMENTO INNOVACIÓN



Modificación de normativa urbanística.

57. Permitir dentro de los usos susceptibles de autorización, tanto en el Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vega del Genil y como en el de Vega del Guadalquivir, la ganadería en régimen estabulado pero sólo en el caso de que se trate de un actividad preexistente y siempre que las edificaciones no tengan una superficie superior a 1.000 m². 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 m². (art. 5.41 y art. 5.42)
58. 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 adecúen 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)
59. 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)
60. Incorporar en el contenido normativo del Título V, Capítulo IV, un nuevo artículo sobre medidas preventivas ante riesgos por avenidas e inundaciones en zonas de suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidrológico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y en relación a las limitaciones a los usos en zonas inundables establecidas en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; dando así cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por dicho Organismo sobre Actuaciones planteadas y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones (nuevo art. 5.47).

La cartografía de las Zonas Inundables de los Mapas de Peligrosidad y Riesgos publicados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en junio de 2015, está disponible en la página web de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y se puede acceder en el siguiente enlace:

<http://www.chguadalquivir.es/opencms/portalchg/laDemarcacion/guadalquivir/laGestionAgua/gestionRiesgosInundacion/mapasInundaciones/mapasInundacionesGuadalquivir/>

61. 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)*.

(*) *Los artículos a los que se hace referencia corresponden al documento normativo del Texto Refundido del Plan 2010.*

1.2. Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales)

Los objetivos urbanísticos y ambientales perseguidos por las propuestas del planeamiento son:

1. Actualización de algunos sectores de suelo urbanizable que se han desarrollado, lo que supone el cambio de su clasificación de acuerdo con la situación actual y que no fueron incorporados en el documento de Innovación de 2009.
2. Realizar 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.
3. Revisar la normativa urbanística en el suelo no urbanizable para la inclusión de nuevos usos agropecuarios.
4. Análisis de la situación de algunas edificaciones en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento, su tratamiento por el planeamiento urbanístico y su repercusión ambiental.
5. 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.
6. Incorporar las medidas preventivas ante el riesgo de inundación en los suelos urbanos consolidados y urbanizables ordenados y sectorizados de acuerdo con los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
7. Incorporar un nuevo artículo sobre las condiciones de para la prevención de riesgos de avenidas e inundaciones en los Hábitats Rural diseminado para establecer medidas preventivas tanto en las zonas inundables como en las zonas de flujo preferente según informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

1.3. Descripción de las distintas alternativas consideradas.

La búsqueda del modelo urbano más adecuado para un municipio permite la posibilidad de proponer distintas opciones en la clasificación del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, los usos globales, la red de infraestructuras, las propuestas de movilidad, etc.

La Innovación del Texto Refundido del PGOU de Palma del Río no propone un nuevo modelo urbano sino que pretende una actualización de la normativa que en el transcurso de la aplicación del PGOU se ha determinado deficiente o simplemente mejorable, la incorporación de nuevas medidas en materias de aguas dictadas por organismos sectoriales, y la actualización de la cartografía que permita rápidamente observar el grado del desarrollo del planeamiento.

Estas causas impiden el establecimiento de varias alternativas de ordenación, ya que no se procede a ella, las propuestas se reducen a la alternativa 0 que supone el mantenimiento del actual documento de planeamiento con el desfase cartográfico y la no actualización de la normativa y la alternativa 1 que supone la mejora de la normativa, la incorporación de nuevas medidas de protección ambiental y la actualización de cartografía del planeamiento de desarrollo.

LA INCIDENCIA AMBIENTAL DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS POR LA INNOVACIÓN. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

2.1. Identificación de las actuaciones sometidas a evaluación ambiental estratégica

El punto veintidós del Decreto-Ley, que modifica el artículo 40 de la GICA establece cuáles son los instrumentos de planeamiento urbanístico que están sometidos a evaluación ambiental estratégica, dado las numerosas modificaciones que contiene la Innovación del planeamiento se ha elaborado una tabla que enumera las modificaciones y tras su análisis se han identificado cuáles están sometidas al citado artículo.

CÓDIGO	ACTUACIONES PROPUESTAS POR LA INNOVACIÓN	Estudio Ambiental Estratégico	Causa
EAE 1	SUT/PPR4 "Carretera Remolino" Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 2	SUT/PPI5 "Garrotal-Oeste" Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 3	UE/OE-1 "Fray Junípero" Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 4	SUS/AB-2 "Acebuchal-Baldío Sur" Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 5	UE-1 DEL SECTOR SUS/NE-2 Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 6	Calonge Bajo Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 7	SUNS/NE1 Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 8	Suelos Urbanizables SUT/PPI-4, SUS/AB-1, SUS/NE-2 (UE-2), SUS/NE-8, SUS/SE-1, SUS/NE-1, SUS/NE-3, SUS/NO-7. Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 9	E6 y B17/L36 y L38 "El Garrotal" Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 10	Polígono Industrial "Mataché" Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 11	Suelo Urbano Consolidado Industrial Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 12	Incorporación de actuaciones viarias Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 13	SUS/NE-5 y SUS/NE-6 y SUnS/NE-2 Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2

CÓDIGO	ACTUACIONES PROPUESTAS POR LA INNOVACIÓN	Estudio Ambiental Estratégico	Causa
EAE 14	Ampliación del cementerio Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 15	Alineaciones C/Madroño Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 16	Error gráfico en C/Nueva Modificación de determinaciones gráficas	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 17	Cambio de calificación de parcelas en Plaza de Andalucía Modificación de usos	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 18	SUS/SE-2/11 Nueva delimitación del sector	SI	Incluida en el artículo 40.2.
EAE 19	UE/NE-1 Modificación de usos	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 20	Intervención en el mercado de suelo y la edificación Modificación Normativa Urbanística	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 21	Condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo Modificación Normativa Urbanística	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 22	Desarrollo de la ordenación, gestión y ejecución del planeamiento Modificación Normativa Urbanística	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 23	Normas básicas de edificación, usos del suelo y urbanización Modificación Normativa Urbanística	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 24	Medidas preventivas ante riesgos de inundación Modificación Normativa Urbanística	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 25	Condiciones de las distintas zonas de ordenanzas. Centro Extensión, Manzana Intensiva, Vivienda Suburbana, Vivienda Unifamiliar Adosada, Vivienda Unifamiliar Agrupada, Vivienda Unifamiliar Aislada, Zona Industrial, Zona Centro y Servicios Terciarios. Modificación Normativa Urbanística	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 26	Ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado Modificación Normativa Urbanística	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 27	Actuaciones de Desarrollo en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado Modificación Normativa Urbanística	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 28	Protección al Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal Modificación Normativa Urbanística	NO	No incluida en el artículo 40.2
EAE 29	Pedro Díaz y La Graja Modificación determinaciones gráficas en SNUble	SI	Incluida en el artículo 40.2.
EAE 30	Los Cañuelos Modificación determinaciones gráficas en SNUble	SI	Incluida en el artículo 40.2.

CÓDIGO	ACTUACIONES PROPUESTAS POR LA INNOVACIÓN	Estudio Ambiental Estratégico	Causa
EAE 31	Acceso viario a Los Cañuelos Modificación determinaciones gráficas en SNUble	SI	Incluida en el artículo 40.2.
EAE 32	Modificación de las Normas Urbanísticas en SNUble	SI	Incluida en el artículo 40.2.

Las modificaciones propuestas por la Innovación no alteran la estructura actual de los usos del suelo, no introduce cambios ni se crean nuevas bolsas de suelos. Algunas modificaciones proponen cambios en las ordenanzas de los suelos urbanos que regulan la forma de ocupación de las parcelas urbanas, la inclusión de nuevas tipologías edificatorias o la introducción de nuevas ordenanzas que regula las condiciones particulares de cada subzona, el alcance de las modificaciones no altera las condiciones ambientales del entorno.

Las modificaciones que afectan al suelo no urbanizable tampoco generan cambios en los usos del suelo, tanto en los núcleos de Pedro Díaz y La Graja, la propuesta recoge edificaciones tradicionales existentes con el objetivo de incluirlas en la regulación establecida en la normativa para el hábitat rural diseminado en las cabeceras de huertas, sin ampliar el perímetro actualmente delimitado. En el núcleo de Los Cañuelos la modificación pretende dar cobertura a una agrupación de viviendas existentes estableciendo la redacción de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural que proponga soluciones a la problemática ambiental sin permitir la construcción de nuevas edificaciones.

La propuesta de la innovación no permite la implantación de nuevas viviendas, ni edificaciones residenciales en suelo no urbanizable, quedando algunas de las edificaciones actualmente existentes fuera de ordenación.

La principal afección ambiental procede del riesgo de inundación, siendo el organismo de cuenca el órgano que dicta las medidas a tomar para minimizar los efectos del riesgo de inundación y que se han incorporado tanto en la normativa urbanística como en las medidas protectoras y correctoras.

Para comprobar de forma objetiva los limitados impactos comentados, se ha realizado una matriz que recoge los factores ambientales y parámetros de signo, intensidad, extensión, permanencia y reversibilidad que han medido los impactos producidos sobre los factores afectados. Sobre esta matriz, se ha realizado una comparación entre los impactos derivados de la alternativa 0 y los derivados de la alternativa 1, obteniéndose como resultado que en todos los casos analizados la alternativa 1 era más beneficiosa que la 0 desde los puntos de vista ambiental, económico y social, y que añade otro punto de justificación adicional al presente estudio.

Igualmente, esta valoración numérica va a servir para identificar de forma fácil y rápida cuales son las actividades con mayores impactos y cuáles son los factores ambientales del medio que se ven más afectados, para con ello definir y planificar las distintas medidas correctoras y protectoras.

Como síntesis se describen a continuación los principales efectos ambientales de las actuaciones evaluadas

a) Suelo no Urbanizable

1. EAE 18: SUS/SE-2-11: Nuevo delimitación del sector

El Plan Parcial del sector SUS/SE-2/11 “Barqueta-Duque y Flores” se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento el 30 de octubre de 2008, con un informe de CHG son sentido favorable dónde se indicaba la necesidad de estudiar hidráulicamente el comportamiento del puente de la carretera que CO-132 para la avenida de 500 años y una vez recrecido estudiar las nuevas cotas de la lámina de agua y del vial de circulación. El cambio de la normativa ha supuesto que parte de los suelos estuvieran afectados por el riesgo de inundación, por tanto se ha evaluado este riesgo en las alternativas 0 sin medidas protectoras y en la 1 con la implantación de las recomendaciones establecidas por el organismo de cuenca.

2. EAE 29: 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.

La naturaleza de esta actuación incorpora viviendas que ya se encuentran ya construidas, disponiendo de las infraestructuras básicas de habitabilidad junto a un núcleo ya clasificado. Los impactos ambientales que se han identificado en esta actuación se deben a su localización en la Vega del Genil, presentando riesgo de inundación por las crecidas del río. Las actuaciones establecidas para minimizar este riesgo vienen impuestas por el organismo de cuenca. Por otra parte, se puede reseñar que la actuación tendrá un pequeño impacto positivo para la población que allí habita actualmente y que no quedará en situación de fuera de la legalidad, motivo por el cual en el apartado población la alternativa 1 es más favorable que la 0.

3. EAE 30: 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.

Como se ha indicado en el texto, esta zona ya consta de unas determinadas construcciones. La inclusión de estas viviendas dentro de un ámbito de planificación especial supone en sí misma una medida de protección ambiental y paisajística. El no intervenir sobre esta zona, alternativa 0, puede suponer una continua y desordenada ocupación del suelo. Las medidas en las que mejora la alternativa 1 a la 0 son las siguientes:

- Supone una medida de protección para las vías pecuarias que recorren el ámbito, ya que al definirse y limitarse los usos disminuye la presión sobre la misma.
- No se permiten la construcción de nuevas edificaciones
- Define diversas medidas para integrar paisajísticamente la zona.
- La creación de un marco normativo prevendrá de vertidos incontrolados y ocupaciones indiscriminadas de suelo.

4. EAE 31: 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.

La construcción de una infraestructura tal y como plantea la alternativa 0, siempre supone unos marcados efectos negativos sobre determinados factores del medio ambiente, como el impacto paisajístico de la misma o la ocupación de suelo de elevado valor agrológico. Por otra parte, los efectos positivos vienen definidos por las ventajas para la población y economía de aquel lugar en el que se realizan, aunque en este caso, tras diversos estudios se considera innecesaria, por lo que su construcción no tendría un impacto positivo en la población, ya que el problema de acceso se encuentra solucionado en la forma que está actualmente funcionando, que es lo que considera la alternativa 1.

5. EAE 32: Modificaciones en la Normativa Urbanística.

a. Normas básicas de edificación, usos de suelo y urbanización.

Estas normas inciden en varios aspectos relacionados con los factores ambientales: energías alternativas, paisaje, gestión de residuos. La modificación de la normativa supone la imposición de un mayor control en el mantenimiento de las condiciones estéticas adecuadas de los solares y por tanto un impacto positivo en el paisaje del municipio; el fomento de las energías renovables que supone una disminución de la contaminación atmosférica y del consumo de los recursos naturales; la mejor gestión de los residuos con la implantación de un sistema separativo de la red de saneamiento

b. Medidas preventivas ante el riesgo de inundación

Esta norma introduce las directrices establecidas por el organismo de cuenca las medidas preventivas en determinados ámbitos del suelo urbano consolidado afectado por el riesgo de inundación y la limitación de usos en zonas inundables. Estas medidas van a tener efectos beneficiosos sobre el medio ambiente, las infraestructuras, la economía y la población, evitando daños materiales y humanos no deseados. Aunque en este caso la alternativa 0 no debiera de considerarse, al ser una obligatoriedad sectorial, se ha valorado para compararla con la alternativa 1 y poner en valor la importancia de la incorporación de este punto al articulado, y poder comprobar la gran diferencia numérica en la valoración. Prevenir de riesgo de inundaciones va a tener efectos positivos sobre el suelo, la hidrología, la infraestructuras, y en especial sobre la economía y la población al evitarse posibles danos económicos y humanos consecuencia de avenidas extraordinarias.

c. Permitir dentro de los usos susceptibles de autorización, tanto en el Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vega del Genil y como en el de Vega del Guadalquivir, la ganadería en régimen estabulado pero sólo en el caso de que se trate de un actividad preexistente y siempre que las edificaciones no tengan una superficie superior a 1.000 m². 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 m².

La actividad ganadera tiene determinados impactos sobre el medio ambiente, en especial sobre la ocupación del suelo, posibles vertidos a la red hidrográfica y contaminación atmosférica derivada de

la actividad metabólica del ganado, pero que realizándose de manera sostenible tal y como se establece a través de las medidas propuestas, se compensan con los beneficios económicos que conllevan y el arraigo tradicional que supone para la población en núcleos agrícolas y ganaderos como Palma de Río. Adicionalmente, se incluye dentro del articulado que las autorizaciones se proporcionaran para actividades ya preexistentes. Del estudio de la zona, se puede deducir que parte de la actividad ya se está realizando en el ámbito, por lo que esta medida supone un control de la actividad de la explotación ganadera, sin producir impactos superiores a los que ya soporta este territorio. Además, se ha de considerar que la construcción de estas edificaciones estarán sometidas previamente al trámite de Calificación Ambiental, desde donde se controlaran que se cumpla la normativa urbanística, ambiental y de integración paisajística.

d. 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 adecúen 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.

Al igual que en el apartado anterior referente a la ganadería, en este caso, la actividad agrícola está presente en el ámbito y sus instalaciones asociadas. La regulación de las implantaciones va a tener impactos positivos, ya que va a disminuir la presión incontrolada sobre el suelo y el paisaje, realizando unas ampliaciones asociadas a edificaciones existentes, de forma que no se realicen de forma indiscriminada ocupando y levantando estructuras que modifiquen sustancialmente el paisaje. Al mismo tiempo permite que se posibilite el mantenimiento de la actividad productiva, lo que va a repercutir positivamente en la economía y en la población.

e. 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.

Todos los impactos derivados de este punto van a tener efectos positivos tanto sobre el medio ambiente como en la economía, lo que justifica la amplia diferencia numérica obtenida en la matriz de valoración entre ambas alternativas. La obligatoriedad de regular el ámbito mediante un Plan Especial de Mejora del Medio Rural, incorporará tanto medidas de integración ambiental de todas las actuaciones a realizar como medidas para la dinamización económica y rural de este sector, y en general del municipio de Palma del Río. Se puede comprobar en la tabla de valoración numérica que los impactos son positivos sobre los elementos relevantes del territorio (vegas), sobre el suelo, al limitarse la presión sobre este, al igual que la hidrología, y en especial sobre la economía y la población.

f. Incorporar en el contenido normativo del Título V, Capítulo IV, un nuevo artículo sobre medidas preventivas ante riesgos por avenidas e inundaciones en zonas de suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidrológico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y en relación a las limitaciones a los usos en zonas inundables establecida en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; dando así cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por dicho Organismo sobre Actuaciones planteadas y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones (nuevo art. 5.47)

Esta norma aplicada a los Hábitat Rural Diseminado es igual a la aplicada a los suelos urbanos consolidados. Las directrices proceden del organismo de cuenca para aplicar a los ámbitos en suelo no urbanizable afectados por el riesgo de inundación y la limitación de usos en zonas

inundables. Aunque en este caso la alternativa 0 no debiera de considerarse, al ser una obligatoriedad sectorial, se ha valorado para compararla con la alternativa 1 y poner en valor la importancia de la incorporación de este punto al articulado, y poder comprobar la gran diferencia numérica en la valoración. Prevenir de riesgo de inundaciones va a tener efectos positivos sobre el suelo, la hidrología, la infraestructuras, y en especial sobre la economía y la población al evitarse posibles danos económicos y humanos consecuencia de avenidas extraordinarias.

g. 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.

Al igual que ocurría en la actividad EAE38, la actividad ganadera tiene determinados impactos sobre el medio ambiente, en especial sobre los factores suelo y contaminación atmosférica, debiéndose de establecer medidas para que se realice de la forma más sostenible posible, de tal forma que sean compensados por los beneficios económicos y poblacionales, junto con el arraigo social y propia del ámbito rural, que tiene esta actividad.

A diferencia de la EAE38 es este punto hay 2 matices diferenciadores:

1. Uno de ellos viene derivado de su localización en el territorio, las Zonas de Mesas de Campiña y Piedemonte tienen unas características menos frágiles para este uso que la zona de vegas, convirtiendo esta zona en un lugar adecuado.
2. Por otra parte, en este caso, no se limita el uso a una actividad preexistente, sino que se permite el mismo, lo que si va a suponer unos impactos, en una posible ocupación desordenada del suelo y consumo de recursos naturales, por lo que se tendrán que cumplir unas normativas de uso y establecer medidas correctoras adecuadas. La implantación de este uso está sometido a Calificación Ambiental, desde donde se tendrán que marcar precisamente estas pautas.

Como se puede observar en la matriz de valoración numérica, tanto alternativa 0 como alternativa 1 se encuentran muy equilibrados, lo que denota que va a ser una actividad que va a causar impacto, que se ven compensada por el beneficio económico y social, siendo necesaria la adopción de medidas correctoras y protectoras de carácter ambiental que serán pormenorizadas en el trámite de calificación ambiental.

2.2. Medidas correctoras y protectoras.

En base al estudio de las actividades que producen impactos y a los factores del medio que se ven afectados, se han definido una serie de medidas correctoras y protectoras que hacen hincapié tanto en los aspectos territoriales, el medio ambiente urbano y el cambio climático, partiendo de la necesidad de “reducir la huella ecológica”. El bloque de medidas establecidas para la Innovación el Texto Refundido afectan a cualquier desarrollo urbanístico que se realice en ejecución del planeamiento y con complementarias a las establecidas en documentos urbanísticos anteriores.

Estas medidas se clasifican en los siguientes grupos:

- **Medidas protectoras relativas al planeamiento:** que tienen como objetivo establecer criterios de sostenibilidad urbana, con medidas preventivas, buenas prácticas y procedimientos que prevengan los efectos negativos que el desarrollo urbano puede provocar sobre los factores ambientales: Se utilizará, preferentemente, pavimentos drenantes o absorbentes de sonido por su efecto insonorizante, como ejemplo de medida protectora sobre la contaminación acústica, o, el diseño de las zonas verdes se procurará realizar a la mínima impermeabilización de la superficie para permitir la filtración al subsuelo, como ejemplo de medida protectora para el tratamiento de los espacios verdes. En este apartado tienen especial relevancia el capítulo de medidas de aplicación al medio hídrico con la limitación de usos tanto en las zonas de flujo preferente como en las zonas inundables.
- **Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional:** Las medidas correctoras son aquellas actuaciones concretas que se deberán incorporar en el desarrollo de las actuaciones, destinadas a minimizar los impactos sobre los factores ambientales. Estas medidas se han definido para los factores que son receptores de impactos. Las principales medidas están relacionadas con la minimización de los impactos por el riesgo de inundación, implantando medidas que eviten episodios de inundación o la afección a edificaciones situadas en zonas inundables.
- **Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación el cambio climático:** Son aquellas que en un primer nivel van a intentar reducir la emisión de gases GEI, para mitigar en la medida de lo posible el cambio climático, como por ejemplo la plantación de aquellas especies que tienen más capacidad de absorción de CO₂, y en un segundo nivel, aquellas medidas para adaptarse a las posibles consecuencias derivadas del cambio climático como olas de calor o riadas.

2.3. Plan de control y seguimiento del planeamiento

Con la información disponible y los criterios ambientales establecidos, se van a diseñar una serie de indicadores sobre los aspectos ambientales estudiados que verifiquen el cumplimiento de los objetivos ambientales fijados.

Estos indicadores que actúan como sistema de control, tienen que estar articulados bajo las siguientes directrices para que sean efectivos.

1. Ofrecer una fotografía actual del estado que presentan los factores ambientales, sociales y económicos del ámbito.
2. Realizar un seguimiento ágil de los indicadores que revelen la incidencia de las actuaciones derivadas de la actuación urbanística, lo que supone el descarte de algunos indicadores demasiado complejos, costosos, o difíciles de conseguir.
3. Evaluar la tendencia positiva o negativa de los indicadores hacia los límites establecidos, valorando la evolución de la sostenibilidad del Plan.

El objetivo principal del plan de seguimiento y control es comprobar y certificar que las medidas ambientales incluidas en el documento urbanístico son respetadas y ejercidas en los proyectos de desarrollo del mismo. Corresponde su control al Ayuntamiento, a las diferentes Administraciones Sectoriales implicadas en su aprobación o emisión de informe vinculante o no y al promotor de la actuación. Si fuera necesario, un técnico ambiental cualificado deberá emitir certificado de la correcta adopción de las medidas ambientales incluidas en los documentos.

La serie de indicadores básicos propuestos para cada factor ambiental se detallan en la siguiente tabla:

Tipo	Criterio ambiental	Indicador
Eficiencia energética	<ul style="list-style-type: none"> Fomento de la eficiencia energética. Medidas de ahorro energético 	<ul style="list-style-type: none"> Número, tipo y capacidad de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables. Consumo anual de energía, su evolución y comparación con otras infraestructuras similares. Edificios con certificación energética A Empresas con tarifas de acceso energético 100% renovable.
Gestión de materiales y residuos	<ul style="list-style-type: none"> Fomentar la reutilización y reciclaje de los residuos, impulsando los sistemas de recogida selectiva. 	<ul style="list-style-type: none"> Generación anual de residuos por tipo (vidrio, plástico, orgánico...) Número de contenedores para cada tipo de residuos. Número de papeleras separadoras de residuos.
Paisaje	<ul style="list-style-type: none"> Adaptación de las construcciones y tipologías al entorno paisajístico donde se sitúan. 	<ul style="list-style-type: none"> Identificación de impactos paisajísticos Directrices para la Implementación de las nuevas construcciones en el entorno.

Tipo	Criterio ambiental	Indicador
Inundación	<ul style="list-style-type: none"> Reducir el riesgo de inundación 	<ul style="list-style-type: none"> Control de la aplicación de las medidas preventivas incluidas en la normativa.
Contaminación acústica	<ul style="list-style-type: none"> Cumplimiento de los niveles de ruido confortable para la población y establecidos en la legislación correspondiente. 	<ul style="list-style-type: none"> Medición periódica de los niveles de ruido en distintos puntos del ámbito y en diferentes tipos de horario (Mañana, tarde y noche).
Contaminación lumínica	<ul style="list-style-type: none"> Prevenir la dispersión de la luz artificial hacia el cielo nocturno evitando cambios en los patrones biológicos de la fauna y evitando observar las diferentes estrellas y constelaciones. 	<ul style="list-style-type: none"> Medición del número de estrellas visibles en el cielo nocturno desde el ámbito. Medición de la intensidad luminosa de los diferentes carteles publicitarios. Revisión periódica del cumplimiento de la normativa en materia contaminación lumínica.
Agua	<ul style="list-style-type: none"> Reducción del consumo del recurso agua. 	<ul style="list-style-type: none"> Cálculo de los consumos anuales de agua, su evolución y comparación con ámbitos similares. Cálculo del volumen de aguas residuales generado, su evolución y comparación con ámbitos similares.
Sostenibilidad	<ul style="list-style-type: none"> Aplicar medidas de sostenibilidad ambiental en las empresas instaladas en el municipio. 	<ul style="list-style-type: none"> Número de empresas con certificación ambiental homologada (Aenor, ISO, etc.)
Cambio climático	<ul style="list-style-type: none"> Fomentar medidas de lucha contra el cambio climático. Priorizar la conectividad no motorizada, la accesibilidad, uso y disfrute de las dotaciones y espacios libres y equipamientos de uso público. 	<ul style="list-style-type: none"> Medición e información mediante carteles en los edificios de la temperatura y humedad. Cálculo del sumidero de CO₂ con las especies arbóreas actuales, estableciendo medidas para su incremento. Reposición de vegetación con especies arbóreas que absorban mayor volumen de CO₂. Número de campañas en favor del transporte público y no motorizado realizadas en el ámbito. Longitud de las redes de transporte para no motorizados. Cálculo del número de viajeros diarios que utilizan el transporte público y su evolución