

Código seguro de verificación (CSV):
ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/IS/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

**INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
PALMA DEL RÍO PARA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SECTOR SUS/CO-1 “COSUOL”**



Promotor: Grupo COSUOL S.C.A. (Cooperativa Agrícola de Regantes -Sunarán - Oleopalma)
Equipo Redactor: Urbanismo y Arquitectura LBA, S.L.

Julio 2024

PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido
APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido
APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
<https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

I. MEMORIA INFORMATIVA.

1. ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN.
2. FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN.
3. OBJETO Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN.
4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.
5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
 - 5.1. Ámbito y Propiedades.
 - 5.2. Situación Urbanística.
 - 5.3. Afecciones de Legislación Sectorial.
 - 5.4. Infraestructuras existentes.

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. OBJETIVOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.
2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.
3. TRAMITACIÓN. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PUBLICIDAD.
4. ADECUACIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.
5. ALTERNATIVAS PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR.
6. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
 - 6.1. Determinaciones de ordenación estructural.
 - 6.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.
7. JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS LIBRES.
8. PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO DE VÍA PECUARIA.
9. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.
10. GESTIÓN DE RESIDUOS.
11. URBANIZACIÓN, AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.

12. GESTIÓN URBANÍSTICA.

- 12.1. Sistema de Actuación.
 - 12.2. Unidades de Ejecución.
- ### 13. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
- 13.1 Presupuesto de urbanización y gastos asociados a la gestión.
 - 13.2 Viabilidad económica de la propuesta: Metodología.
 - 13.3 Presupuesto estimado de las obras de urbanización.

III. NORMATIVA

1. MODIFICACIONES EN NORMAS URBANÍSTICAS.
2. MODIFICACIONES EN FICHAS DE PLANEAMIENTO.

IV. RESUMEN EJECUTIVO.

1. OBJETO Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN.
2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.
4. DESCRIPCIÓN Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

ANEXO 1. VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO PARA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDADES AGROINDUSTRIALES. SECTOR SUSICO-1 (COSUOL).

ANEXO 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

ANEXO 3. CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS.

ANEXO 4. RELACIÓN DE INFORMES EMITIDOS POR ORGANISMOS OFICIALES EN RELACIÓN AL ACCESO Y DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS PARA EL SECTOR.

PLANOS.

1. PLANOS DE INFORMACIÓN.
2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN.

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. 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.

Se redacta el presente documento con la finalidad de establecer los mecanismos legales que posibiliten la ampliación de las actividades industriales correspondientes a la Cooperativa COSUOL S.C.A. que, a su vez, agrupa a Sunaran - Oleopalma y Cooperativa de Regantes, y permitan regularizar la situación de las mismas dentro del marco urbanístico de referencia y de acuerdo con la legislación vigente en esta materia.

Las posibilidades de negocio y de expansión de las actividades, que por parte de estas tres cooperativas se realizan, es creciente en los últimos años, produciéndose la circunstancia de que las restricciones de suelo de las parcelas y la regulación urbanística de dichos terrenos establecida en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente impide el crecimiento de dichas actividades e imposibilita, por tanto, la generación de un mayor número de empleos y de más actividad económica en el municipio.

Las actuales instalaciones se trasladaron del núcleo urbano de Palma del Río hacia la campiña utilizando la figura urbanística del proyecto de actuación, en la línea de trasladar aquellas actividades que pudieran entrar en conflicto con la población. Su traslado a esta zona de campiña corresponde a las actividades que se realizan en estas instalaciones, transformación de productos hortofrutícolas y prestación de servicios y materiales necesarios para las labores agrícolas.

Los suelos ocupados por las actividades de transformación agrícola se sitúan en una Zona de Vega incluida en el suelo no urbanizable protegido por planificación urbanística dentro del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río. Estas actividades, como tantas otras que se encuentran desperdigadas por la Vega del Guadalquivir, no entran en conflicto con la regulación establecida en el artículo 5.42 Ordenación del Suelo No Urbanizable de especial protección Vega del Guadalquivir, que establece en su apartado 2 los usos susceptibles de autorización y, dentro del uso agropecuario, se establecen las instalaciones de apoyo a la actividad agrícola y los almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones de almacenaje. Las industrias existentes se dedican a la transformación de productos hortofrutícolas y venta de productos fitosanitarios además de apoyar a los agricultores en la producción y comercialización de sus productos.

La clasificación de suelo como urbanizable obliga a los propietarios al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas relacionadas con el ciclo del agua, residuos, que van a mejorar las condiciones ambientales, así como la dotación de equipamientos y espacios libres cuyos principales beneficiarios son los propios trabajadores de las instalaciones.

La propuesta plantea una ampliación de las instalaciones actuales en las parcelas colindantes actualmente improductivas hasta la carretera CO-A-1371, limitando su implantación a estas parcelas, sin expandirse ni invadir más parcelario circundante ocupado mayoritariamente por cultivos de cítricos.

Si bien con carácter general las actividades que se desarrollan hasta la fecha y las edificaciones que las albergan se encuentran autorizadas por el Ayuntamiento, las necesidades de ampliación de suelo para la mejora y el desarrollo futuro de las actividades de las tres empresas hacen necesario abordar la clasificación de nuevos suelos, contando para ello con el apoyo por parte del Ayuntamiento de Palma del Río.

Para ello no cabe la posibilidad de mantener el carácter de suelo no urbanizable de los terrenos al no admitirse el conjunto de acciones demandadas, que incluyen aumento de superficie de suelo y nuevas edificaciones. Por tanto, la única posibilidad viable es incluir las parcelas actualmente en uso y los suelos situados entre éstas y la carretera existente al norte de las mismas (CO-9004) en un nuevo sector de suelo urbanizable de uso productivo para actividades agroindustriales, incorporando por consiguiente en el proceso al titular o titulares de los terrenos necesarios para la ampliación y ordenación conjunta del sector.

2. FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

Se procede a la redacción del presente documento por iniciativa de COSUOL S.C.A. que engloba a las tres sociedades propietarias de las fincas que quedarían dentro del ámbito de la actuación.

Sin embargo, la competencia para la formulación de la Innovación según dispone el artículo 32 de la LOUA corresponde siempre a la Administración; de conformidad con el artículo 31.3 y el artículo 32.1.b. los particulares pueden realizar petición de modificación del PGOU, aunque la documentación técnica debe desarrollarse por el propio Ayuntamiento.

Así pues, se redacta el presente documento por parte de Urbanismo y Arquitectura López Bermúdez, S.L. para el Excelentísimo Ayuntamiento de Palma del Río, siendo el arquitecto redactor D. Javier Grondona España.

3. OBJETO Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente Innovación del Planeamiento General vigente es posibilitar la implantación de un uso productivo en un enclave que resulta estratégico para tal fin, donde actualmente se desarrollan actividades agroindustriales que necesitan nuevos suelos para la ampliación de sus instalaciones. Los suelos que van a clasificarse como Suelo Urbanizable Sectorizado, se encuentran clasificados en el PGOU vigente como Suelo No Urbanizable de protección por planeamiento Urbanístico en la categoría de Zona de Vega del Guadalquivir, por lo que se hace necesario un cambio en la clasificación del mismo como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso industrial.

Dicho Objetivo Básico consiste, por tanto, en la **ordenación y cambio de clasificación** de terrenos de suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Industrial, innovando el Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río sin incluir como vinculante la ordenación detallada, por lo que los suelos pasarían a ser urbanizables sectorizados, de modo que deberá redactarse y tramitarse un Plan Parcial de Ordenación previamente a la actividad de ejecución.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Con arreglo pues al objeto de esta Innovación y a las determinaciones del instrumento de planeamiento que innova, el contenido de este Documento distingue dos niveles de determinaciones: las referidas a la ordenación estructural y las referidas a la ordenación pormenorizada. Así:

Al nivel de Ordenación Estructural:

El cambio de clasificación de los terrenos objeto de la Innovación, de Suelo No Urbanizable (SUEP-Vega del Guadaquivir) a Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS), se justifica debido a una iniciativa privada, respaldada desde el Ayuntamiento, para establecer una zona industrial para ampliación de actividades agroindustriales existentes, siendo los terrenos donde se ubica esta propuesta por su situación y por sus condiciones físicas y ambientales aptos para tal desarrollo, que no se ha contemplado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, lo que hace necesaria la inclusión en el presente documento de las determinaciones necesarias para:

- La delimitación precisa del sector que será objeto de transformación, con la definición del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que se incluya.
- La ordenación estructural (propia del Planeamiento General para el suelo urbanizable sectorizado). En particular aquellas necesarias para: la integración de la nueva propuesta en la Estructura General establecida por el Plan General de Ordenación Urbana; La fijación de usos, densidades y edificabilidades globales; Así como la definición de los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo sectorizado.
- La organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación, ejecución y edificación establecidos en el número 18.2 LOUA.
- La concreción de los compromisos y garantías prestados para la urbanización.
- La comprobación de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que garantizan los servicios públicos que la propuesta demande, así como la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

Al nivel de Ordenación Pormenorizada:

Como complemento de la ordenación estructural establecida por esta Innovación, y al igual que se ha procedido en el resto de los suelos urbanizables sectorizados del Plan General, se establecen determinaciones de carácter pormenorizado que no serán vinculantes y que se definirán con mayor nivel de detalle en el planeamiento de desarrollo para el suelo urbanizable:

- El Trazado y las características de la red de comunicaciones propia del sector y de sus enlaces con el Sistema General Viario, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes, de las dimensiones de calzada y acerados, así como del sentido del tráfico rodado previsto en la zona.
- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normas de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río, respetándose en todo caso el índice de edificabilidad bruta asignado (a nivel estructural) por la propia Innovación.

4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.

Respecto de la conveniencia y oportunidad de esta innovación, es voluntad del Ayuntamiento de Palma del Río, apoyar empresas locales vinculadas a la actividad agrícola de Palma del Río, fuertemente arraigadas en el territorio palmeño a lo largo de varias generaciones, que generen un importante número de empleos y que tienen claras posibilidades de crecimiento en términos de producción y empleo que no deben desaprovecharse.

En los terrenos objetos de esta innovación, las actividades agroindustriales que se desarrollan hasta la fecha, por parte de las tres empresas, necesitan de ampliación de suelo para su mejora y desarrollo futuro de sus actividades. La propuesta plantea una ampliación de las instalaciones actuales en las parcelas colindantes actualmente improductivas hasta la carretera CO-A-1371, limitando su implantación a estas parcelas, sin expandirse ni invadir más parcelario circundante ocupado mayoritariamente por cultivos de cítricos. Es por tanto, procedente la clasificación de nuevos suelos para la implantación de estas nuevas instalaciones agroindustriales, puesto que los nuevos industriales actuales tienen una localización alejada de esta zona y que, por tanto, no permite el mantenimiento y ampliación de las actividades actuales, de gran importancia social y económica para Palma del Río.

5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

5.1. Ambito y propiedades.

El ámbito de la Innovación, que comprende una superficie de 168.490 m2 de suelo inicialmente no urbanizable, se localiza al suroeste del núcleo urbano de Palma del Río, entre la carretera comarcal CO-9004 y la A-3150, ctra. Palma del Río-La Campana; facilitando dichas vías de comunicación la accesibilidad al ámbito.

La delimitación del sector es la siguiente:

- Al norte, la carretera comarcal CO-9004 que actúa como elemento claro de borde que delimita el ámbito.
- Al oeste, con la vía pecuaria "Cortel del Vado del Portillo".
- Al sur, con la vía pecuaria "Cañada Real de Córdoba a Sevilla" y con la carretera Palma del Río-La Campana A-3150.
- Al este, con terrenos de cultivo.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



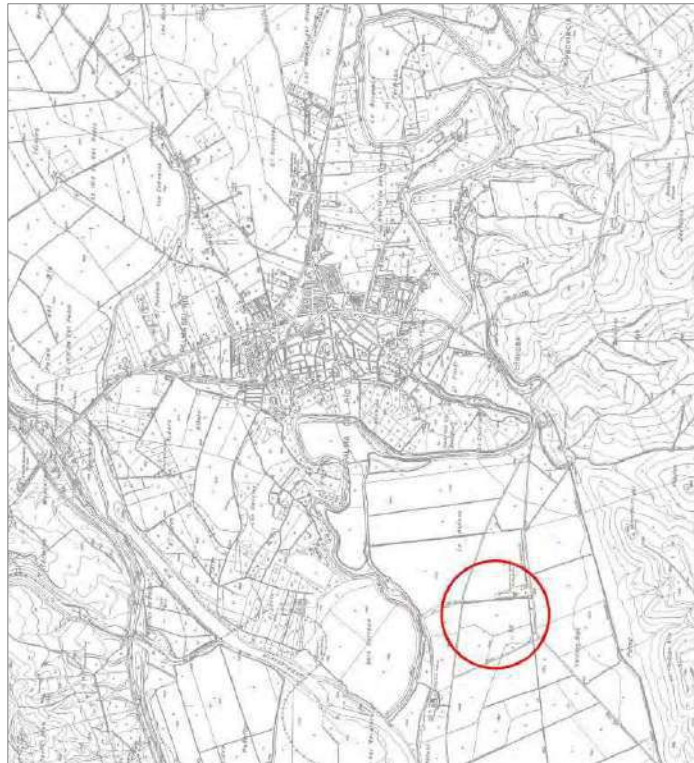
ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22



Limite norte, ctra. CO-9004



Limite sur, ctra. A-3150

Topográficamente el sector se caracteriza en su mayor parte por su planeidad, casi horizontal, en torno a la cota +57,00, lo que eliminará los posibles impactos visuales de futuros asentamientos industriales en la zona.

Dentro del ámbito existe una vía de comunicación de dominio público y un canal destinado a desagüe del agua sobrante de riego, que vierte sus aguas al Río Genil situado al norte.

Se distinguen los siguientes usos y edificaciones dentro del ámbito del sector:

- Los terrenos al sur del ámbito, colindantes con la ctra. A-3150 Palma del Río - La Campana, se hallan actualmente ocupados por las instalaciones agroindustriales pertenecientes a la Cooperativa COSUOL S.C.A., que a su vez agrupa a las siguientes empresas:

Sunaran, fundada en 1991 es una Sociedad Agraria de Transformación y organización de productores de cítricos.

Oleopalma, sociedad creada en el año 2000 dedicada a producir y comercializar aceite de Oliva Virgen.

Cooperativa de Regantes, sociedad cooperativa que desde 1944 gestiona la producción del cereal, cítricos, pienso, abonos,...

El acceso actual a dichas instalaciones se realiza desde la carretera A-3150.

- El resto de suelos carecen de edificación alguna y su uso actual es agrícola.



Acceso a cooperativa desde ctra. A-3150

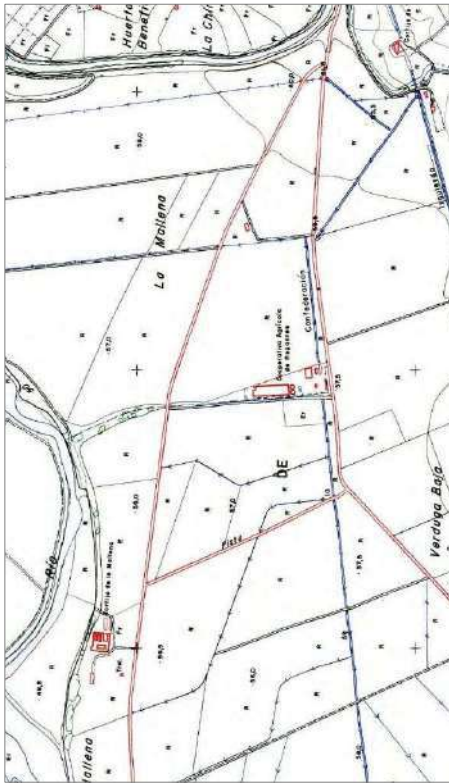


Camino de dominio público que atraviesa el sector

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.





Mapa Topográfico de Andalucía (2007)



Instalaciones agroindustriales existentes y parcelas catastrales

6

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):
ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmdelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

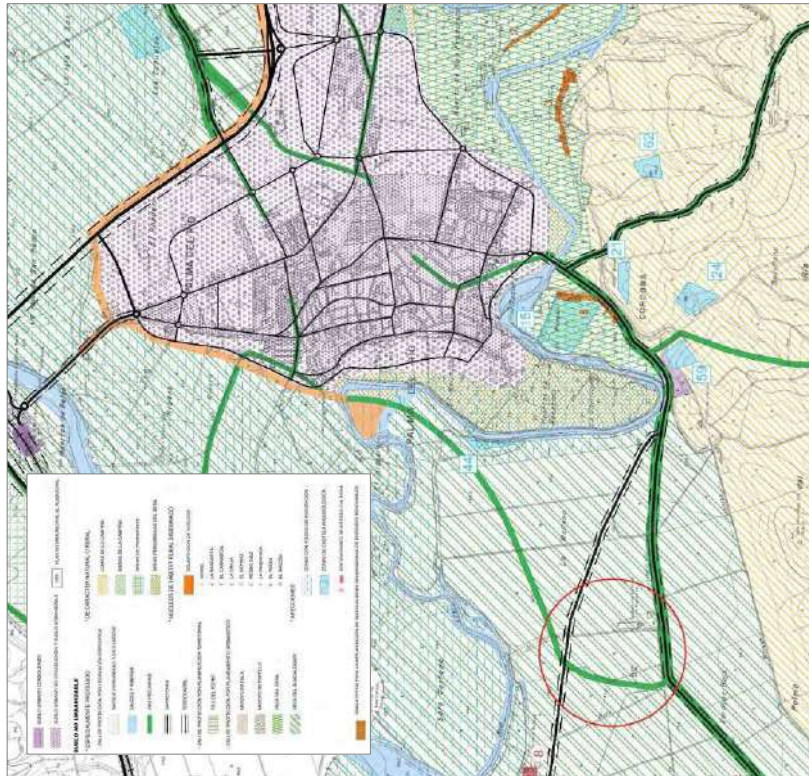
Las propiedades dentro del ámbito de la Innovación son las siguientes:

<p>Parcela 1 COOPERATIVA AGRÍCOLA DE REGANTES Localización: DS VEGA 2 Superficie catastral: 23.567 m² Uso: agroindustrial</p>	<p>Parcela 2 OLEOPALMA Localización: DS VEGA 79 (D) Superficie catastral: 15.545 m² Uso: agroindustrial</p>	<p>Parcela 3 SUNARAN Localización: Polígono 21, parcela 305 Superficie catastral: 32.796 m² Uso: agroindustrial</p>	<p>Parcela 4 Localización: Polígono 21, parcela 9063 Superficie catastral: 2.427 m² Uso: Vía de comunicación de dominio público</p>
<p>Parcela 5 Localización: Polígono 21, parcela 306 Superficie catastral: 14.895 m² Uso: agrícola</p>	<p>Parcela 6 Localización: Polígono 21, parcela 253 Superficie catastral: 80.626 m² Uso: agrícola</p>		



5.2. Situación urbanística. Documentos necesarios para el desarrollo de la actuación.

Todo el ámbito de la actuación está clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación Urbanística con la categoría de *Zona de Vega del Guadalquivir*, tal como queda reflejado en el Plano de Ordenación Estructural y Plano de Ordenación Completa del SNU, que se reproduce parcialmente a continuación, del Plan General de Ordenación Urbanística del Palma del Río, regulándose su normativa en el art. 5.42 de dicho Plan.



Se distinguen tres tipos de documentos de carácter técnico para llevar a cabo la operación de transformación de los suelos, los de contenido urbanístico, los de carácter ambiental y los relativos a la gestión y ejecución de la actuación una vez aprobada la ordenación pormenorizada del área.

Documentos urbanísticos necesarios:

- Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Documento en el que se establece la ordenación general del sector y se modifican las condiciones del Plan General vigente para la zona, definiéndose exclusivamente las condiciones de ordenación estructural, delimitación de la actuación, usos previstos, sistemas generales, accesos, etc... Es el documento de mayor trascendencia ya que es el que permite la modificación de las condiciones urbanísticas actuales cambiando la clasificación de los suelos que pasarían de ser suelos no urbanizables protegidos por planificación urbanística dentro de la zona denominada Vega del Genil a suelos urbanizables de uso productivo. Este documento se tramita en primer lugar en el Ayuntamiento que es quien lo aprueba en primera instancia, dependiendo no obstante la aprobación definitiva del mismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial en Córdoba.

- Plan Parcial de Ordenación.

Se redacta y tramita una vez aprobada la Innovación o bien en paralelo a su tramitación a partir de la Aprobación Inicial de la Innovación si se quiere ganar tiempo; es el documento en el que se establece la ordenación pormenorizada del sector, se fijan las parcelas definitivas de cada uso, la posición y dimensiones exactas de viales y espacios libres, los esquemas de infraestructuras y la normativa de aplicación para las distintas zonas (ordenanzas de edificación, edificabilidad, aprovechamiento, etc...). La aprobación de este documento corresponde al Ayuntamiento.

Documentos de carácter ambiental necesarios:

- Evaluación Ambiental Estratégica: Documento Inicial Estratégico y Estudio Ambiental Estratégico.

Para la tramitación de la Innovación es necesario acompañar el documento de Innovación del Plan General del correspondiente Estudio Ambiental al tratarse de la clasificación de suelo no urbanizable, por lo que se debe valorar la incidencia en el medio ambiente y las afecciones a elementos tales como las vías pecuarias y cauces existentes entre otros. Este documento se tramita conjuntamente con la Innovación y debe ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente de la Delegación Territorial en Córdoba, siendo necesario iniciar su tramitación a partir de un documento de Borrador de Innovación del Plan, concluyéndose el procedimiento con la declaración Ambiental estratégica que emite el organismo ambiental de la Delegación Territorial en Córdoba con posterioridad a la Aprobación Provisional de la Innovación.

Documentos de Gestión y ejecución necesarios:

- Proyecto de Reparcelación: Una vez aprobada la actuación desde el punto de vista de la regulación urbanística general y la ordenación pormenorizada del sector es necesario redactar y tramitar el correspondiente proyecto de reparcelación, documento que en este caso no tiene gran complejidad y que consiste fundamentalmente en la definición geométrica y literal de las parcelas

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO PARA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDADES AGROINDUSTRIALES

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de Julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

resultantes y de las condiciones y cargas de las mismas, entre las que se encuentran las de urbanización.

En dicho documento se definen las parcelas de cesión gratuita al Ayuntamiento, como son las destinadas a equipamientos y espacios libres de uso público y se define igualmente el destino del 10% de aprovechamiento lucrativo del sector que por ley corresponde al Ayuntamiento.

- Proyecto de Urbanización; documento técnico en el que se definen y presupuestan las obras de urbanización necesarias, tanto las correspondientes a viario, espacios libres ajardinados e infraestructuras internas al sector como las obras exteriores necesarias como pueden ser las de depuración y vertido de aguas residuales, las de alimentación eléctrica o la de los accesos desde las carreteras.

- Proyecto de acceso desde carretera de La Campana (A-3150); proyecto técnico suscrito y visado por Ingeniero de Caminos, que se tramita de forma complementaria y que puede ser simultánea al respecto al Proyecto de Urbanización y, que debe cumplir con los requerimientos del organismo competente en materia de carreteras. En este caso el Servicio de Carreteras de la Consejería competente en materia de Infraestructuras de la Delegación Territorial en Córdoba.

5.3. Viabilidad de la operación y afectaciones de la legislación sectorial

A partir de una propuesta previa de actuaciones presentada al Ayuntamiento en febrero de 2015 se realizaron una serie de consultas y solicitud de informes sectoriales que se consideraron determinantes para evaluar las posibilidades de éxito de la propuesta.

Tras un periodo de gestiones y reuniones de trabajo para clarificar la situación y evaluar los posibles problemas para el desarrollo urbanístico de la actuación, se puede afirmar que la propuesta es viable técnicamente.

Las principales conclusiones tras este proceso son las siguientes:

1. La actuación es viable desde el punto de vista urbanístico y para su tramitación se cuenta con el apoyo del Ayuntamiento y sus servicios técnicos, y del Servicio de Urbanismo de la Consejería competente de la Delegación Territorial en Córdoba, de quienes depende la aprobación de los instrumentos de ordenación necesarios.
2. Los suelos no son inundables ni la actuación está afectada por dominio público hidráulico y zona de protección de cauces, siendo viable el vertido de aguas al cauce del río una vez depuradas y tratadas convenientemente
3. El sector tendría la afectación únicamente de la *Cañada Real Córdoba - Sevilla* que discurre siguiendo la carretera, siendo inexistente la *Colada del Vado del Portillo*. Es necesario realizar el deslinde de la cañada, pudiendo reducirse su anchura a 20.89 metros.
4. Para acceder al sector hay que realizar un nuevo y único acceso desde la carretera con carriles de entrada y salida, permitiéndose en este acceso los giros a la izquierda por ser la IMD menor de 3.000 vehículos/día.

Afecciones de carácter lineal.

Las incidencias de carácter lineal afectan tanto a aspectos ambientales como de infraestructuras terrestres (Ley de Vías Pecuarias y Ley de Carreteras).

- **Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias** que, con el doble objetivo de preservar y ampliar su utilidad, son consideradas bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas. Su destino pueden ser otros usos no ganaderos, siempre que sean compatibles y complementarios con su naturaleza y finalidad. Posteriormente se aprobó el **Reglamento Andaluz de Vías Pecuarias, mediante Decreto 155/1998**. Este reglamento pretende ofrecer los mecanismos necesarios para proteger y conservar estos elementos del patrimonio natural, partiendo de que son un tipo de dominio público especificado en la **Ley autonómica 4/1986, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía**, y por el Reglamento que la desarrolla, **Decreto 276/1997**.



Mapa Inventario de Vías Pecuarias de Andalucía (Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Córdoba)

Respecto a esta legislación, por el exterior del ámbito de la actuación, existen dos vías pecuarias recogidas en el *Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Palma del Río*, aprobado por Orden Ministerial de 30 de julio de 1954 (BOE de 22 de agosto de 1954). Posteriormente, se sometió a una modificación de esta clasificación que fue aprobada por la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1964 (BOE de 17 de marzo de 1964):

- Al sur, la *Cañada Real de Córdoba a Sevilla*. Procede del municipio de Homachuelos atravesando el término municipal hasta salir hacia La Campana. Tiene un recorrido de 24 km, el *Proyecto de Clasificación* determina una anchura legal de 75,22 metros, si bien, establece

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

que esta anchura será reducida a una vereda de 20,89 metros, en atención a los regadíos establecidos y a las clasificaciones aprobadas en otros términos por donde discurre esta vía pecuaria. Por otra parte, con fecha 15 de septiembre de 1955 se realizaron los trabajos materiales de deslinde de esta vía pecuaria (acta de deslinde y amojonamiento). Asimismo, posteriormente se procedió a deslindar la *Cañada de Córdoba a Sevilla* para su tramo completo, el cual se caducó y archivó mediante Resolución de fecha de 5 de diciembre de 2007, publicándose en el BOJA nº 20 de 29 de enero de 2008.

En base a lo expuesto, la *Cañada de Córdoba a Sevilla* posee distinta documentación del inicio de un procedimiento de deslinde antiguo realizado en el 1955, no existiendo constancia en el fondo documental de su conclusión mediante una resolución de aprobación. Por consiguiente, no se puede considerar deslindada esta vía pecuaria, siendo necesario realizar su deslinde, para definir mediante coordenadas UTM los límites de la misma.



Cañada Real de Córdoba a Sevilla por el límite sur del sector

- Al oeste, el *Cordel del Vado del Porfílo*. Parte de la Cañada de Córdoba a Sevilla, cruza el río Genil y enlaza con los Cordales de los Cañuelos a las Erillas de Santa Ana y del Camino Ancho, en el descansadero del Tinte. El primer tramo de este cordel, o sea desde su comienzo en el Cordel de Córdoba a Sevilla hasta llegar al río, se declaró en su clasificación innecesario en toda su anchura, siendo estos terrenos objeto de enajenación en el año 1988, previo deslinde de la misma. Debido a ello, el *Cordel del Vado del Porfílo*, en dicho tramo colindante al ámbito objeto de la Innovación, no posee la condición de dominio público pecuario, por lo que no existe atención respecto a éste.

• **Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía** (según redacción dada por el Decreto ley 26/2021, de 14 de diciembre), que regula el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía, determinando su titularidad y estableciendo los procesos de planificación, proyección, constitución, financiación, conservación y explotación del mismo, así como las normas sobre su uso, protección y defensa. Las carreteras que discurren por el ámbito de la Innovación son: la carretera A-3150 Palma del Río- La Campana y la carretera comarcal CO-9004 Calonge - Palma del Río.

Las protecciones de las carreteras se establecen en cuatro zonas, regulándose para cada una de ellas obras, actividades y usos. La zonificación anteriormente referida es la siguiente:

Zona de dominio público advacente a las carreteras, formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de 8 metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de 3 metros

de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Zona de servidumbre legal de las carreteras, consistente en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público advacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad y de 8 metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Zona de afectación de las carreteras, consistente en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 metros en vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la red autonómica y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Zona de no edificación de las carreteras, consistente en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cincuenta metros en las vías de gran capacidad y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

• **Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09**, donde en su ITC-LAT 07 se establecen las siguientes distancias mínimas de seguridad a ambos lados de la línea.

- Distancia a bosques, árboles y masas de arbolado: 1,5 + Del (en metros), con un mínimo de 2 m.
- Distancia de incremento de servidumbre de vuelo para edificios: 3,3 + Del (en metros), con un mínimo de 5 m.
- Distancia a puntos accesibles de edificaciones a las personas: 5,5 + Del (en metros), con un mínimo de 6 m, y sobre puntos no accesibles a las personas, la distancia será de 3,3 + Del (en metros), con un mínimo de 4 m.

Siendo los valores de *Del* los indicados en el apartado 5.2 de la ITC-LAT 07 en función de la tensión más elevada de la línea.



Torre de Alta Tensión dentro del ámbito



5.4. Infraestructuras existentes.

Conforme a la enumeración de los servicios urbanísticos que fija la LOUA en su Artículo 45.a, se describen a continuación las siguientes Infraestructuras:

- La **red viaria** de la zona: La carretera A-3150 Palma del Río - La Campana, bordea el ámbito por el extremo Sur, dando acceso a las instalaciones agroindustriales existentes dentro del ámbito. El camino comarcal CO-9004 lo hace por el extremo Norte.
- **Abastecimiento:** En paralelo a la carretera CO-9004 existe una red de agua potable que conecta Palma del Río con el poblado de El Calonge. Debido a los problemas de capacidad y de estado de conservación que presentaba la antigua canalización, el Ayuntamiento de Palma del Río, como empresa responsable del suministro, la ha sustituido mediante la aprobación de Planes Provinciales por otra de mayor capacidad y durabilidad. Desde esta nueva canalización, las tres instalaciones existentes en el sector se abastecen, hoy en día, por una acometida única de ϕ 63 mm. Exterior a la zona objeto de estudio, en su límite sur y paralelo a la carretera A-318, existe una canal de riego que abastece a las zonas agrícolas del entorno.



Canal riego

- **Saneamiento:** El ámbito es recorrido, en dirección sur-norte, por un canal de desagüe, que discurre por la vía de comunicación de dominio público, y que recoge el agua sobrante de riego hacia el Río Genil, situado al norte de los terrenos. Las empresas actualmente implantadas cuentan con sistemas de depuración independientes.



Sobrante riego y tendido eléctrico Media Tensión

- **Red de Suministro de Energía Eléctrica en Media Tensión:** Por el ámbito de actuación, por la vía de comunicación de dominio público, discurre una red de media tensión de 20KV. Se trata de una línea aérea, procedente de la red rural que alimenta los centros de transformación de las distintas explotaciones agrarias periféricas al núcleo de Palma del Río, y que da servicio eléctrico a las instalaciones agroindustriales de la zona.

Existe también un tendido aéreo de alta tensión que atraviesa el ámbito por su lado noreste y en la parcela 1, correspondiente a la Cooperativa Agrícola de Regantes, se localiza una torre de alta tensión.



Torre de Alta Tensión en parcela de Cooperativa

- **Red de Alumbrado Público:** Las instalaciones existentes cuentan con red de alumbrado exterior en cada una de las parcelas ocupadas, no existe alumbrado público como tal.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

12

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETIVOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.

Se redacta el presente documento a solicitud de los representantes de la Cooperativa COSUOL, S. C. A., que a su vez agrupa a Sunaran - Oleopalma y Cooperativa de Regantes, con la finalidad de encontrar una solución para la ampliación de sus actividades y la regularización total de las mismas dentro del marco urbanístico de referencia y de acuerdo con la legislación vigente en esta materia, contando en todo caso con el apoyo del Ayuntamiento de Palma del Río.

Así pues, la presente Innovación consiste en la reclasificación de suelos no urbanizables, de acuerdo al Plan General vigente en Palma del Río, pasando a tener la consideración de suelos urbanizables sectorizados de uso productivo-industrial, conforme a la legislación autonómica vigente.

En una fase previa a esta Innovación, por parte de la propiedad, del Ayuntamiento y de la Consejería competente de la Delegación Territorial en Córdoba, con el Servicio de Urbanismo y de Ordenación del Territorio, se analizaron varias propuestas de ordenación posibles; finalmente, y tras un acuerdo sobre la viabilidad de la actuación, se propone tramitar y desarrollar la propuesta contenida en esta Innovación, que garantiza las necesidades de ampliación en superficie de las parcelas asociadas a cada actividad, los accesos a las mismas y la generación de nuevos suelos para equipamientos, espacios libres, infraestructuras y cesión del 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento.

Tanto la iniciativa como la titularidad de los terrenos es privada, y el hecho de agilizar el desarrollo urbanístico de este sector aconsejan incorporar al proceso urbanístico estos terrenos mediante su clasificación como urbanizable sectorizado.

En la actuación propuesta se contemplan los siguientes objetivos básicos:

- Clasificación de suelos para la implantación de usos productivos que permitan la ampliación y mejora de los existentes.
- Ejecución de un nuevo viario, en el ámbito de la actuación, que garantizará la funcionalidad y accesibilidad al sector; así como su conexión con las carreteras A-3150 y CO-9004.

Se define así un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado, denominado **SUS/CO-1 "COSUOL"**, con una superficie de 168.490 m² y calificación de suelo industrial; delimitado al norte por la carretera CO-9004, al sur por la A-3150 Palma del Río - La Campana, y tanto hacia el este como hacia el oeste por parcelas agrícolas en suelo no urbanizable.

Los objetivos y criterios de ordenación así expuestos podrían sintetizarse de forma genérica en:

1. DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE UN ÁMBITO DESTINADO A USO INDUSTRIAL, en coherencia con el modelo territorial establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río, que garantice simultáneamente las conexiones con los sistemas y las infraestructuras básicas de la zona, y establezca las determinaciones necesarias para el posterior desarrollo de la actuación.

2. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO EN LA PROPIA INNOVACIÓN, fijando Normas para la ordenación pomenorizada del área, y estableciendo consecuentemente las tipologías edificatorias y los usos globales de las áreas propuestas, conforme a la legislación aplicable.

3. EVALUACIÓN DE LA IDONEIDAD MEDIOAMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN, mediante la formulación de un Estudio Ambiental Estratégico en el que se analizan varias alternativas para la ordenación del área y cuyas conclusiones serán concluyentes en los criterios de ordenación.

4. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO INDUSTRIAL DE LA ZONA, mediante el seguimiento por parte de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río de la presente Innovación y de sus condiciones de ordenación, canalizando la demanda existente hacia este sector de actividades productivas vinculadas a la actividad agrícola.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

Conforme a lo dispuesto por la LOUA en su artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2, la presente Innovación cabe considerarla como modificación del PGOU vigente en Palma del Río, al contener alteraciones de este instrumento que no suponen Revisión ni total ni Parcial del mismo, debido al limitado alcance e incidencia territorial de sus determinaciones, por lo que en ningún caso se altera el modelo actual del PGOU ni se realizan cambios sustanciales sobre la ordenación estructural ni supone un incremento de la población del municipio, no cumpliéndose las condiciones establecidas en el Art 37 de la LOUA para que una modificación de planeamiento se considere revisión del mismo y que son las que a continuación se transcriben:

1. "Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento de la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.
2. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez. A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17".

El art. 36.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece la articulación procedimental precisa sobre el régimen de innovación de las ordenaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento. En este sentido, el citado art. 36.1 recoge que las innovaciones de la ordenación establecidas por los instrumentos de planeamiento se podrán llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

procedimientos regulados para su aprobación (arts. 31, 32 y 33 LOUA), publicidad (art. 40 LOUA) y publicación (art. 41 LOUA), y teniendo idénticos efectos (art. 34 LOUA).

Es por ello, que esta Modificación ha de cumplir lo antes expuesto conforme al artículo 36 de la LOUA de manera general, y ha de atender ciertas reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento.

1. De ordenación (art. 36.2.a)

1ª Regla: "La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igualdad o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta"

Esta primera regla ya ha sido debidamente justificada en la memoria informativa, por un lado, y por otro en este memoria justificativa, concretamente en el apartado 1, donde se constatan las mejoras que dicha ordenación suponen para el bienestar de la población, así como el cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, y que, finalmente, las soluciones propuestas para las nuevas infraestructuras viarias, servicios y dotaciones, vienen a mejorar ostensiblemente su capacidad y funcionalidad.

2ª Regla: "Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otra."

En nuestro caso, la innovación incrementa el aprovechamiento lucrativo del terreno, ya que el Plan General vigente clasificaba el suelo como no urbanizable. Así pues se ha establecido en esta Innovación una edificabilidad industrial no prevista, pero al mismo tiempo se han contemplado las medidas compensatorias necesarias, tal como se especifica en el apartado 1 de esta memoria, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto a este nuevo aprovechamiento, destinándose asimismo un 10% del mismo en concepto de cesión al Ayuntamiento de Palma del Río.

2. De documentación (art. 36.2.b)

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

La presente innovación incluye la siguiente documentación:

- Memoria Informativa.

- Memoria Justificativa.
- Normativa.
- Resumen ejecutivo.
- Anexo 1. Valoración de impacto en salud de la Innovación.
- Anexo 2. Informe de sostenibilidad Económica.
- Anexo 3. Relación de informes emitidos por organismos oficiales en relación al acceso y disponibilidad de recursos hídricos para el sector.
- Anexo 4. Cumplimiento de los informes sectoriales emitidos al documento de aprobación inicial.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Estudio Ambiental Estratégico y Resumen no Técnico.

3. De procedimiento (art. 36.2.c)

1ª Regla: "La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de esta Ley".

Así pues, este documento se tramita en primer lugar en el Ayuntamiento de Palma del Río, que es quien lo aprueba en primera instancia, dependiendo, no obstante, la aprobación definitiva del mismo de la Consejería competente de la Delegación Territorial en Córdoba, al tratarse de una modificación que afecta a la clasificación de suelo y ser, por tanto, de carácter estructural.

La 2ª regla del artículo 32.2.c) de la LOUA no es de aplicación en este caso, pues la presente Innovación no modifica la ordenación pormenorizada o el uso urbanístico de parques, jardines, dotaciones o equipamientos, ya que se trata de un suelo no urbanizable, en el cual no se incluyen ningún tipo de dotaciones y/o equipamientos.

Respecto a la regla 3ª, ésta no es de aplicación en esta Innovación pues no afecta a la ordenación de áreas de suelo urbano sino a un ámbito de suelo no urbanizable.

3. TRAMITACIÓN, INFORMACIÓN PÚBLICA Y PUBLICIDAD.

El Ayuntamiento-Pleno de Palma del Río, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de septiembre de 2019 (Expediente Gex 3485/2015), acordó aprobar inicialmente el documento de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, el Estudio Ambiental Estratégico y el Resumen no Técnico, que tienen por objeto modificar la clasificación de 168.490 m² de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vega del Guadalquivir a Suelo Urbanizable Sectorizado creando un nuevo sector de uso industrial, conforme a las determinaciones recogidas en el Documento de Innovación que figura en el expediente fechado en mayo de 2019.

Tras este acuerdo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.4 en relación con el 40.5.g) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y con el artículo 32, 3ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ambos instrumentos han sido sometidos a información pública durante cuarenta y cinco días, mediante la inserción de anuncios publicados en el Tablón de Edictos de la sede electrónica del Ayuntamiento,

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

con fecha 16 de octubre de 2019; en el nº 197 del BOJA, de 9 de octubre de 2020; en el nº 198 del BOP de Córdoba, de 16 de octubre de 2019 y en el Diario de Córdoba, de 10 de octubre de 2019; donde particulares y asociaciones han presentado alegaciones con las sugerencias, alternativas o propuestas que estiman oportunas con objeto de mejorar la ordenación o de salvaguardar los derechos o intereses legítimos que correspondan.

Tras la finalización de este período de exposición pública, el Ayuntamiento ha remitido al equipo redactor de la Innovación un total de 5 alegaciones, presentadas entre el 10-10-2019 y el 17-12-2020. En cumplimiento de las condiciones administrativas para la aprobación del Plan y del artículo 125.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el equipo redactor ha respondido de forma individualizada a cada una de las alegaciones presentadas, planteando en cada caso los argumentos necesarios para avalar la resolución propuesta, de forma que si el Ayuntamiento lo considera oportuno, se les pueda trasladar a los ciudadanos que alegan.

Las alegaciones presentadas se agrupan en los siguientes contenidos:

1. Publicación de la disponibilidad del expediente administrativo y de los documentos técnicos: alegaciones 02 y 04.
2. Justificación de la necesidad del nuevo sector productivo propuesto: alegaciones 02 y 04.
3. Deslinde y amojonamiento de la Vía pecuaria *Cañada de Córdoba a Sevilla*: alegaciones 01, 02, 03, 04 y 05.
4. Afección derivada del cauce inominado que atraviesa el sector: alegaciones 02 y 04.
5. Ocupación de Caminos públicos sin desafectar: alegación 04.

Analizadas de manera individualizada cada una de estas cuestiones recogidas, el equipo redactor informa lo siguiente:

1. En relación a la no publicación del expediente administrativo así como de los documentos técnicos sobre la aprobación inicial de la Innovación, en el informe de contestación se han adjuntado varios documentos que certifican la publicación de dicho expediente en distintos medios por parte del Ayuntamiento de Palma del Río; cumpliendo así con el procedimiento legalmente establecido.
2. Respecto a la conveniencia del nuevo sector SUS/CO-1, en el documento de Innovación queda debidamente justificado la necesidad de clasificación de estos suelos para ampliación de las actuales instalaciones, que se trasladaron del núcleo urbano de Palma, mediante el correspondiente proyecto de actuación, a esta zona de campiña precisamente para no entrar en conflicto con la población; y cuyo desarrollo de actividades agropecuarias está directamente vinculado al medio rural. La clasificación de estos suelos no entra en contradicción con los artículos 20.1.a y 4.1 del TRLSPRU, de 30 de octubre de 2015, ni con el artículo 9 de la LOUA, adecuándose la propuesta a lo establecido en los artículos 45.4 y 51 del POT.

3. En relación a la vía pecuaria *Cañada de Córdoba a Sevilla*, el trazado alternativo propuesto en la presente Innovación ha sido consensuado por el servicio de Vías Pecuarias de Córdoba, reservándose una banda de suelo de 20,89 metros de anchura desde el borde de la carretera hacia el límite del sector para que la vía pecuaria pueda discurrir sin obstáculos, garantizándose así la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios. En cualquier caso, será competencia de la Delegación Provincial de la Consejería competente iniciar, en un futuro, el procedimiento correspondiente al deslinde de esta vía pecuaria, con el fin de definir sus límites debidamente georreferenciados, de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación. Sea cual sea el resultado de este

procedimiento de deslinde, con la propuesta de modificación de trazado se garantiza que los terrenos necesarios estarán preservados, tanto si la vía pecuaria deslindada coincidiera con la carretera, como si estuviera parcial o íntegramente al norte de ésta y, por supuesto, si estuviera parcial o totalmente al sur de la carretera, garantizando en este tramo su funcionalidad futura al margen de la carretera y no comprometiéndolo a los titulares de terrenos situados al sur de la carretera.

4. Sobre la afección al cauce inominado, en primer lugar indicar que la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir informa que no se produce afección al Dominio Público Hidrográfico, Zonas de Protección y Zonas inundables, puesto que el punto más cercano de los terrenos al río Genil se encuentra a 270 metros y a 980 metros al río Guadalquivir; por lo que no se invaden zonas de protección de cauces públicos. En segundo lugar, destacar que el cauce mencionado no es un cauce como tal sino un desagüe que recoge y canaliza las aguas sobrantes de las parcelas, fundamentalmente cuando se practicaba el riego por inundación o "a manta". No obstante, atendiendo a las directrices establecidas por el servicio de urbanismo y utilizando la base de catastro, este ámbito se quedará como espacio libre de dominio público sin adscripción.

5. Finalmente, en relación a la supuesta usurpación de caminos, tras consultar el mapa topográfico nacional de 1905, 1908 y 1975 del IGN, el camino al que se hace referencia en la alegación y, que atraviesa el sector, no aparece reflejado sino que se trata de un canal de desagüe ya mencionado en el apartado anterior. Respecto a la acequia que discurre por el frente de las parcelas, es una acequia de riego actualmente en desuso pero que, en cualquier caso, no se ve afectada por la actuación pues queda fuera del sector.

El presente instrumento de planeamiento estará sometido a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en el artículo 36.1.c) de la Ley 7/2007, de 9 de junio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, al ser esta una modificación que implica cambios en la clasificación del suelo, por lo que se debe valorar la incidencia en el medio ambiente y las afecciones a elementos tales como las vías pecuarias y cauces existentes entre otros. Así pues, la presente Innovación deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

La evaluación ambiental estratégica, se efectuará de forma simultánea a la tramitación urbanística de la Innovación y culminará con la Declaración Ambiental Estratégica que el organismo ambiental de la Delegación Territorial en Córdoba.

Una vez tramitado el instrumento ante la Consejería competente, y sea aprobado por ésta definitivamente, se procederá a su depósito en los Registros pertinentes, para su posterior publicación, tanto del Acuerdo de Aprobación Definitiva como del articulado de sus normas, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

4. ADECUACIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional segunda de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía LOTOCA, así como en la Disposición Adicional octava de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA, se realiza un análisis relativo a la adecuación de la Innovación a las previsiones contenidas para este municipio en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía POT.

En primer lugar, en relación a las limitaciones al crecimiento contenidas en la Norma 45.4 del

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



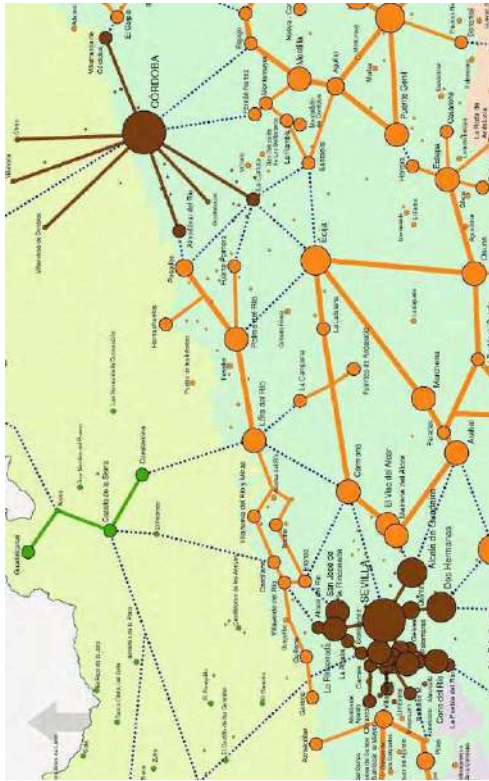
ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22



POTA. Articulación Territorial

POTA, la Innovación cumple con dichas limitaciones, pues la clasificación de los nuevos suelos propuestos no supone un incremento de suelo urbanizable superior al 40% del suelo urbano existente, ni produce un incremento del número de viviendas previstas y, por tanto, tampoco de población.

En relación a lo establecido en la norma 51 del POTA sobre políticas territoriales que favorezcan la consolidación de los diferentes sistemas productivos locales existentes, la propuesta contenida en la presente innovación cumple con las medidas contenidas en el apartado 3 de esta Norma: pues se trata de una propuesta consensuada por el propio Ayuntamiento que apoya a empresas locales vinculadas a la actividad agrícola y fuertemente arraigadas en el territorio palmeño como es el caso del grupo COSUOL. Por otro lado, la clasificación de nuevos suelos para la ampliación de estas instalaciones agroindustriales, resulta necesaria para la mejora y desarrollo futuro de las actividades llevadas a cabo por las tres empresas existentes (Cooperativa Agrícola de Regantes, Sunarán y Oleopalma) y queda debidamente justificada en la presente innovación. Los suelos industriales clasificados por el Plan vigente de Palma del Río, para la implantación de nuevas actividades productivas, tienen una localización muy alejada de las actuales instalaciones del grupo COSUOL; por lo que para llevar a cabo su ampliación sería necesario el traslado a estos suelos de las actuales instalaciones y de su actividad, situación inviable para estas empresas y, que estaría en contradicción con lo establecido en la norma 51 del POTA sobre la consolidación de los sistemas productivos locales existentes.

En tercer lugar, y de acuerdo con lo previsto en la Norma 165 del POTA el modelo territorial, urbano y de asentamientos previsto en el Plan General se respeta íntegramente en la Innovación, no afectándose por consiguiente a la caracterización del municipio en el sistema de ciudades ni a la estructura de asentamientos municipal, ni a la protección del territorio y los usos del suelo no urbanizable, ya que de hecho lo que se propone es la consolidación de una actividad existente. Tampoco se modifican ni afectan en la Innovación las determinaciones ni previsiones referentes a las infraestructuras de transporte, a las infraestructuras dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal.

Finalmente, y en relación al Art.3 del Decreto Ley 5/2012 de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral, al estar el Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río plenamente vigente y haberse aprobado con anterioridad al citado Decreto debe entenderse que se cumplen las previsiones contenidas en dicho Decreto, en el que se establece la necesidad de adaptar el planeamiento a las previsiones del POTA en el plazo máximo de ocho años desde la aprobación del Decreto o cuando se cumpla el periodo de vigencia del Plan, que en el Plan General de Palma del Río se establece explícitamente en 12 años desde su aprobación definitiva en el año 2012.

5. ALTERNATIVAS PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR.

Con la finalidad de alcanzar los objetivos planteados para la zona y atendiendo a las necesidades de las tres empresas allí instaladas, se han analizado tres posibles alternativas para la ordenación y regulación urbanística de los suelos, concluyéndose que la **Alternativa 2** es la única que permite compaginar la adecuada implantación de las actividades productivas y su necesaria expansión con un desarrollo equilibrado de los suelos garantizando la urbanización del sector con nuevas infraestructuras y servicios comunes para todas las parcelas y dotando a la zona de espacios libres dotaciones públicas.

A continuación se describen las alternativas de ordenación planteadas:

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

**ALTERNATIVA 0.
Parcelas actuales en Suelo no Urbanizable reguladas por los Proyectos de Actuación.**

Esta alternativa es coincidente con la situación actual de los suelos, en el que se han implantado tres actividades mediante sus correspondientes Proyectos de Actuación.

Dadas las condiciones establecidas en dichos Proyectos y el carácter de no urbanizable de los suelos, las posibilidades de seguir desarrollando las actividades de las tres cooperativas a medio y largo plazo son muy escasas al carecer de suelo suficiente para sus necesidades futuras.

Por otra parte en esta alternativa tampoco se pueden mejorar y unificar las infraestructuras ni los accesos, debiendo seguir cada una de las actividades resolviendo de forma individualizada sus servicios y conexiones.

Finalmente no es viable seguir aumentando la superficie de las parcelas y modificando los parámetros de los Proyectos de Actuación al haberse formado un núcleo de actividades productivas interrelacionadas de suficiente dimensión como para hacer imprescindible una solución de ordenación, accesos e infraestructura conjunta, no considerándose admisible, por parte de la Consejería competente de la Delegación Territorial en Córdoba, la ampliación de los Proyectos de Actuación.

Los parámetros básicos de ordenación en esta alternativa serían los reflejados en los Proyectos de Actuación, y se resumen en la siguiente tabla:

ALTERNATIVA 0	
Clasificación del suelo	Suelo no Urbanizable
Superficie parcelas (P. Actuación)	74.570 m ²
Superficie construida actual	19.600 m ²
Edificabilidad máxima (P. Actuación)	22.614 m ²
Coefficiente edificabilidad medio	0,30 m ² /m ² s

Como se puede comprobar el incremento de edificabilidad permitido respecto a lo que ya está consolidado es muy pequeño, poco más de 3.000 m², lo que supondría una ampliación de tan sólo el 15% respecto a lo existente, totalmente insuficiente para el crecimiento necesario para que se mantengan las actividades productivas actuales.



ALTERNATIVA 1.

Parcelas actuales clasificando el suelo como Suelo Urbano Consolidado

Esta alternativa supondría mantener las parcelas con su dimensión actual y considerar que tienen condiciones suficientes para que se consideren como suelo urbano consolidado asignándoles parámetros de ordenación que podrían ser similares a los que se establecen en el Plan General para los suelos urbanos de uso industrial, a los que se asigna en general una ocupación máxima del 75% y una edificabilidad de entre 0,86 m²/m²s y 1,05 m²/m²s.

La aplicación de estos parámetros a las parcelas actuales permitiría teóricamente la ampliación de las instalaciones, si bien la realidad es que para el adecuado funcionamiento de estas es necesario que las parcelas dispongan de una amplia superficie libre para las operaciones de carga y descarga de los camiones, por lo que no se debería asignar una edificabilidad por encima de 0,50 m²/m²s.

Por otra parte esta ampliación de edificabilidad teórica requiere una ampliación de las infraestructuras necesarias que tendrían que resolverse de forma individualizada por cada parcela, lo cual es poco razonable, ya que requerirían conexiones comunes con las redes generales (abastecimiento, red eléctrica) y solucionar también de forma individualizada de tratamiento y los vertidos de aguas fecales y pluviales.

Además la mayor intensidad de flujo de camiones que la ampliación de las actividades supondría entrar en conflicto con la situación actual de los accesos, y el hecho de que la carretera coincide en su trazado con la Cañada Real de Córdoba a Sevilla una dificultad añadida de difícil solución si los suelos se consideraran como urbanos consolidados y por tanto con frente y acceso directos desde la carretera.

Finalmente resulta difícilmente justificable desde el punto de vista urbanístico el cambio de clasificación de suelo de no urbanizable a urbano consolidado, y más si se considera el incremento de la edificabilidad permitida y la necesidad de nuevas infraestructuras.

Los parámetros básicos de ordenación en esta alternativa serían los correspondientes a parcelas de suelo urbano consolidado con una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m²s, y se resumen en la siguiente tabla:

ALTERNATIVA 1	
Clasificación del suelo	Suelo Urbano Consolidado
Superficie parcelas	75.665 m ²
Superficie construida actual	19.600 m ²
Edificabilidad máxima	37.832 m ²
Coefficiente edificabilidad medio	0,50 m ² /m ² s

La regulación propuesta supondría un incremento teórico de 18.232 m², que tendrían que materializarse sobre los espacios libres de edificación existentes en las parcelas, insuficiente en relación con las demandas a largo plazo y en la práctica difícilmente compatible con la operativa de carga y descarga que estas actividades demanda y la geometría de las parcelas y la edificación existente en ellas.



Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

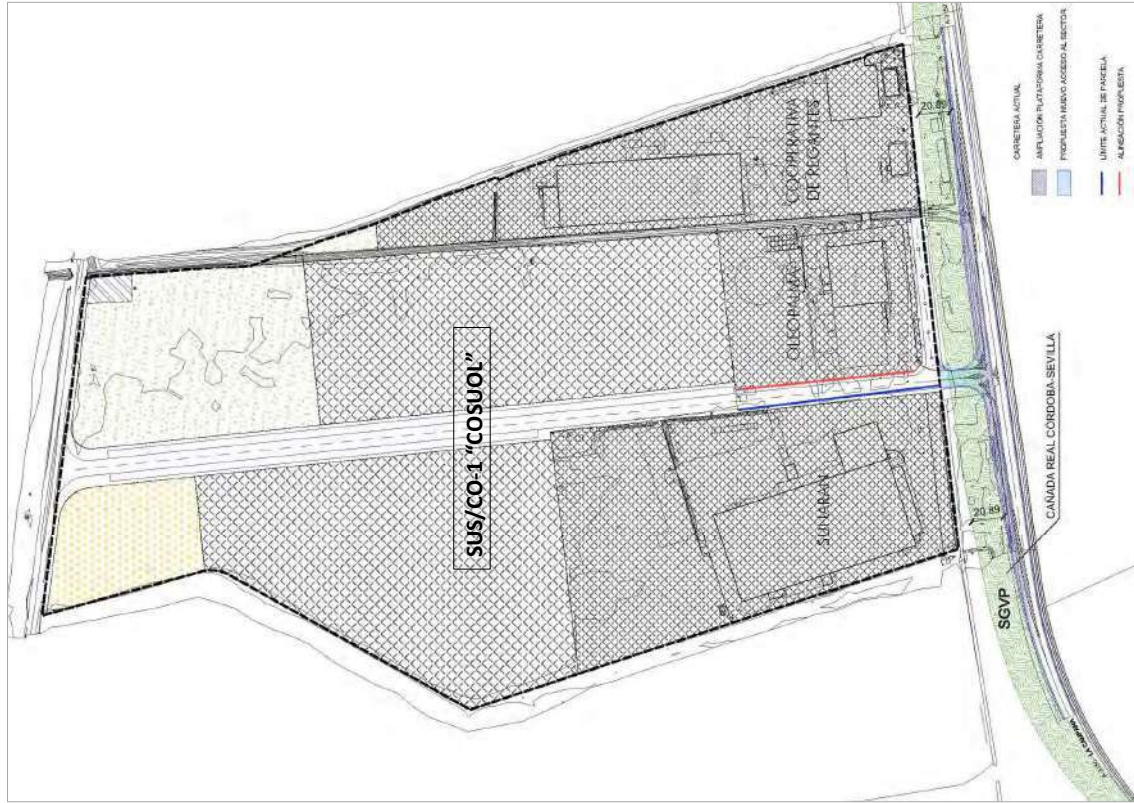
Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22



ALTERNATIVA 2.

Sector de suelo urbanizable incluyendo a las parcelas actuales y a nuevos suelos para ampliación de las actividades productivas

Esta alternativa supone dar un salto cualitativo importante al reconocer la naturaleza como suelos productivos de esta zona y plantear soluciones desde el punto de vista urbanístico, ambiental y de infraestructuras coherente con la situación real, considerando las necesidades y previsiones de futuro, garantizando una solución integral a las infraestructuras y servicios, dotando al sector de un acceso seguro desde la carretera, dotando de viario público, zonas verdes y dotaciones al sector y posibilitando la posterior incorporación a la zona de otras actividades complementarias de carácter agroindustrial vinculadas con las actividades existentes.

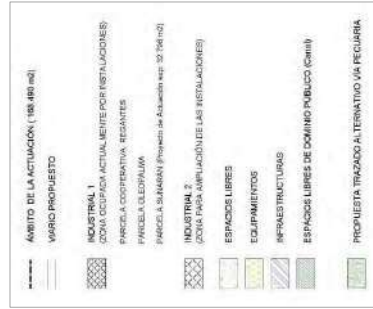
Para ello es necesaria la incorporación de una superficie de suelo suficiente para acoger tanto a la ampliación de actividades, que se ha cuantificado por las tres cooperativas en 35.000 m² de suelo a añadir a las parcelas existentes, como a las reservas de suelo para espacios libres públicos (10% de la superficie), equipamientos (4% de la superficie), viario público y parcelas de cesión al Ayuntamiento (10% del aprovechamiento del sector).

De acuerdo con la propuesta de ordenación que más adelante se detalla, de los 98.734 m² de nuevos suelos que se incorporan al sector, 53.049 m² son de cesión al Ayuntamiento, es decir el 54% y el resto parcelas lucrativas

Como resultado de la ordenación propuesta se conseguiría una ampliación de suelos para uso productivo de 58.525 m² contando con los suelos de cesión municipal, suficiente para la ampliación de las actividades y para la implantación de algunas nuevas.

Respecto a la afección de Vías Pecuarias, la alternativa propuesta respeta el trazado actual de la Cañada Real de Córdoba a Sevilla, situada al sur del ámbito, dejando fuera del sector los suelos correspondientes a la vía pecuaria, parte de los cuales han sido ocupados por usos de la Cooperativa de Regantes que se eliminan como tales en la propuesta restituyéndose a su situación inicial y a su uso público.

La innovación se propone la reserva de una banda de suelo de 20.89 metros de anchura para vía pecuaria desde el borde de la ampliación de la plataforma de la actual carretera A-3150 hacia el límite del sector, garantizándose así el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios.



INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Los parámetros básicos de ordenación en esta alternativa serían los correspondientes a un sector completo de suelo urbanizable sectorizado con una edificabilidad media para todo el sector de 0,50 m2/m2s, y se resumen en la siguiente tabla:

ALTERNATIVA 2	
Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado
Superficie ámbito actuación	168.490 m2
Superficie parcelas actuales	69.756 m2
Superficie ampliación parcelas	45.685 m2
Superficie parcelas de cesión 10% AM	12.840 m2
Superficie construida actual	19.600 m2t
17Edificabilidad máxima	84.245 m2t
Coefficiente edificabilidad medio sector	0,50 m2t/m2s

En la siguiente tabla se refleja la comparación entre las tres alternativas en cuanto a los parámetros urbanísticos básicos:

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Clasificación de suelo	No Urbanizable Protegido	Urbano Consolidado	Urbanizable Sectorizado
Superficie	74.570	75.665	168.490
Edificabilidad máxima	22.614	37.832	84.245
Coefficiente edificabilidad	0,30	0,50	0,50
Espacios libres públicos	0	0	16.849
Equipamientos públicos	0	0	6.740
Parcelas cesión Ayuntamiento	0	0	12.840
Superficie viario público	0	0	14.203
Infraestructuras comunes	0	0	2.417
Acceso común desde carretera	NO	NO	SI

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

5. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se detallan en este apartado las determinaciones de carácter estructural y pormenorizado que se incluyen en la innovación como desarrollo de la ALTERNATIVA 2.

5.1. Determinaciones de ordenación estructural.

La presente innovación tiene como objeto un cambio de Clasificación y, consecuentemente la delimitación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, denominado SUS/CO-1 "COSUOL", para su desarrollo pormenorizado mediante Plan Parcial de Ordenación posterior.

La Ordenación Estructural propuesta queda definida mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones.

Clasificación del suelo. Delimitación de superficie:

La Clasificación del suelo queda reflejada el Plano de Ordenación Estructural, siendo el suelo Urbanizable Sectorizado, con una superficie de 168.490 m²

Parámetros estructurales relativos al uso y al aprovechamiento:

La presente innovación regula y establece los siguientes parámetros urbanísticos:

- El uso global asignado al Sector es el INDUSTRIAL (agropecuario).
- De acuerdo con el art. 58 de la LOUA, se establece una sola área de reparto, que corresponde con la totalidad del suelo industrial.
- El Aprovechamiento Medio se obtiene, conforme a lo establecido en el Art. 60 LOUA, dividiendo el Aprovechamiento Objetivo del sector delimitado, expresado en metros cuadrados construidos del uso característico, entre la superficie del Área de Reparto en la que se incluye.

Coef. Edificabilidad Bruta: 0,5 m²/m²s.

Edificabilidad total máxima: 0,5 m²/m²s x 168.490 m²s = 84.245 m².

Aprovechamiento Medio: 84.245 m² x 1 = 84.245 u.a.49

Aprovechamiento Medio: 84.245 u.a. / 168.490 m²s = 0,500.

Aprovechamiento Subjetivo: 90% del aprovechamiento objetivo = 75.821 u.a.

PARÁMETROS ESTRUCTURALES	SUS/CO-1 "COSUOL"	
Superficie	168.490 M2	
Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado	
Usos	Pormenorizados	Industrial (agropecuario)
	Compatibles	Dotaciones y servicios públicos, Espacios libres, Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas
	Prohibidos	Residencial
Aprovechamiento urbanístico	Edificabilidad Bruta sobre la Superficie del Sector	0,5 m ² /m ² s
	Aprovechamiento Objetivo	84.245 u.a.
	Aprovechamiento Medio	0,500

Criterios y directrices para la ordenación pormenorizada:

- a) En cuanto a la Zonificación:

El uso global del sector será el industrial agropecuario para la realización de actividades establecidas en los apartados B.3, B.15 y C.5 del artículo 10.141 del PGOU de Palma del Río, así como con actividades similares a las descritas en estos apartados y que estén relacionadas con los usos agropecuarios.

Asimismo se admitirán usos complementarios vinculados a dichas actividades necesarios para el desempeño de las mismas.

- b) En cuanto al Sistema Viario:

La estructura viaria que propone esta innovación será vinculante en orden a garantizar las conexiones con las tramas viarias y de infraestructuras colindantes, y en particular las conexiones de los nuevos suelos ordenados con los viales de borde CO-9004 y con la ctra. A-3150.

El viario interior que se plantee deberá ajustarse a las cotas altimétricas del Vial de Conexión con la CO-9004 y la A-3150, evitando pendientes excesivas, y con una sección viaria que permita el tráfico rodado (con ancho de calzada mínimo a 4m para el caso de vías con tráfico pesado).

- c) En cuanto al Sistema de Espacios Libres y Dotaciones Públicas:

La localización de los sistemas de espacios libres y equipamientos reflejados en el plano de ordenación estructural no tendrá carácter vinculante.

5.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada (no vinculantes).

Estructura viaria:

Se proyecta y diseña un sistema de viales que garantice el acceso rodado a todas las edificaciones previstas según la ordenación orientativa (no vinculante) que recoge la presente Innovación.

El trazado básico de la red viaria responde a un esquema funcional organizativo totalmente autónomo, que se concreta en un único viario principal estructurante constituido por un solo vial, trazado perpendicularmente a la carretera A-3150, en el extremo sur del sector. Esta red viaria presenta dos conexiones con el sistema viario circundante, concretamente al norte, con la carretera CO-9004 y al sur, con la carretera Palma del Río- La Campana A-3150.

Su escala urbana, dimensionamiento y diseño se realizará en consonancia con el uso industrial previsto, garantizando el uso de los servicios de urgencia o de acceso de vehículos del Servicio de Extinción de Incendios, así como para facilitar la maniobra a los vehículos de tráfico pesado. Se disponen acerados de 2,50 m, aparcamientos en batería de 5 m y calzada de 10 m, con una sección total de vial de 25 m en la zona de suelos vacantes y de entre 15 y 20 m en la zona en la que existen edificaciones.

En relación a los aparcamientos que deben preverse en el sector, la LOUA establece la obligatoriedad de destinar un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² edificables, lo cual supone un total de 421 plazas para una edificabilidad de 0,50 m²/m²s.

En la propuesta de ordenación se han previsto un máximo de 276 plazas en batería en el viario público, justificándose dicha reducción en el hecho de tratarse de un sector de suelo parcialmente

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Además del uso determinado se admiten otros complementarios vinculados con las actividades permitidas necesarios para el desempeño de las mismas, tales como:

- * Vivienda del guarda, siempre que se justifique su necesidad, con una superficie máxima de vivienda no superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.
- * Aparcamientos.
- * Oficinas al servicio del uso principal.

Excepcionalmente se podrán incorporar los siguientes usos pormenorizados:

- * Terciario.
- * Dotacional.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la parcela.

No obstante, en las parcelas de la subzona Industrial 1, en las que existen grandes espacios, como áreas de maniobra para logística no ocupadas, que servirían también, probablemente, para las nuevas parcelas destinadas a albergar nuevas edificaciones, y que además son parcelas de menor tamaño, podrían tener una mayor ocupación de suelo y por tanto una mayor edificabilidad. En cualquier caso, será el Plan Parcial el que determine la normativa de aplicación a cada zona o parcela dentro de los parámetros globales establecidos en la ficha de planeamiento del nuevo sector.

Con carácter general las edificaciones se separarán como mínimo 5 metros del lindero frontal, y 4,5 metros a uno de los linderos laterales.

La altura máxima permitida será de dos plantas (PB+1), con una altura métrica máxima de 10 metros y máxima hasta cumbre de 14 metros. De manera excepcional, se permitirán cuerpos edificados o instalaciones que superen la altura máxima establecida si la actividad prevista así lo requiere y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

consolidado por usos y edificaciones que se mantienen y que deben resolver sus aparcamientos en el interior de las parcelas consolidadas (artículo 17.1.2º.b) de la LOUA).

- Superficie destinada a viario y aparcamientos: 16.849 m² (10% del sector)
- Superficie destinada a infraestructuras: 500 m² (depuradora) + 1.917 m² (canal-camino).

Sistema de espacios libres y dotaciones:

Los sistemas de espacios libres y equipamientos se localizan al norte del ámbito, próximos al acceso por la carretera CO-9004.

Al no tratarse ésta, de una innovación que afecte a suelos dotacionales preexistentes, sino que se refiere a la incorporación al proceso urbanístico de nuevo suelo industrial mediante su clasificación como urbanizable, el cumplimiento del mantenimiento del suelo dotacional queda garantizado al ordenarse siguiendo las previsiones establecidas en el art. 17.1.2º.b) de la LOUA, en cuanto a reservas para dotaciones y estándares previstos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

- Superficie mínima de cesión destinada a espacios libres de uso público: 16.849 m² (10% del sector)
- Superficie mínima de cesión destinada a equipamientos de uso público: 6.740 m² (4% del sector).

Zonificación:

La ordenación general propuesta contempla una zonificación industrial que garantiza las necesidades de ampliación en superficie de las parcelas asociadas a las instalaciones agroindustriales existentes dentro del sector, fijando unos parámetros de edificabilidad, ocupación y tipología acordes a la actividad industrial actual, así como al futuro desarrollo y ampliación de la misma.

Superficie total del sector: 168.490 m², sin incluir los suelos correspondientes a la cañada, parcialmente ocupados por la Cooperativa de Regantes.

Superficie parcelas lucrativas: 128.281 m² (76%)

De la superficie destinada a parcelas de uso industrial, hay una superficie de 69.765 m² actualmente ocupada por las instalaciones y le corresponderá al Ayuntamiento una parcela en concepto de cesión del 10% de aprovechamiento, por lo que la superficie de nuevas parcelas para aplicación de las actividades existentes o la implantación de otras complementarias se situará en torno a 45.000 m² (en función de la edificabilidad y aprovechamiento que se asigne a los distintos tipo de suelo industrial del sector).

La edificabilidad máxima estimada sobre el sector se situaría en 0,50 m²/m²s, estableciéndose diferente edificabilidad sobre parcela neta en función de que se trate de suelos ya edificados o ampliaciones de parcela a nuevos suelos vacantes.

Dentro del uso determinado industrial agropecuario se diferencian, por tanto, dos subzonas:

- **Industrial 1**, en las parcelas ocupadas actualmente con instalaciones, para las que se fija una edificabilidad máxima permitida de 0,50 M²/M²S.

- **Industrial 2**, en las parcelas para ampliación de las instalaciones existentes, para las que se fija una edificabilidad máxima permitida de 0,8435 M²/M²S.

22

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

PARCELA	SUPERFICIE P. Actuación	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELAS	EDIFICABILIDAD P. Actuación	EDIFICABILIDAD MAXIMA	EDIFICABILIDAD	EDIFICAB. TOTAL
COOPERATIVA	26.774	23.567	23.130	7.614	11.565	0,5000	11.565
OLEOPALMA	15.000	15.545	12.780	5.000	6.390	0,5000	6.390
SUNARAN	32.796	32.796	33.846	10.000	16.923	0,5000	16.923
CESSION 10%			12.840			0,8435	10.831
AMPLIACIÓN PARCELAS			45.685			0,8435	38.535
TOTAL SUELO PRODUCTIVO	74.570	71.908	128.281	22.614	34.878		84.244
ESPACIOS LIBRES			16.849				
EQUIPAMIENTOS			6.740				
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO (CANAL)			1.917				
DEPURADORA			500				
VIARIO			14.203				
TOTAL			40.209				
ÁMBITO			168.490		34.878	0,5000	84.245

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

SECTOR	ÁREA DE REPARTO AR-21						Excesos/Defectos Aprovechamientos
	DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO		UNIDADES DE APROVECHAMIENTO Del uso y Tipología característica		EDIFICABILIDAD MUNICIPAL	EDIFICABILIDAD PROPIETARIOS SECTOR	
	Superficie (S) M2	Edificabilidad M2T/M2S	Edificabilidad máxima (Em) M2T	Coefficiente Ponderación (Cp)			
SUSICO-1 "COSUOL"	168.490	0,5	84.245	1	84.245	75.821	Ao-As-10% Ao
Total Sector	168.490		84.245		84.245	75.821	0
Total Área de Reparto	168.490		84.245		84.245		0

APROVECHAMIENTO MEDIO: Am = Ao / S / S ÁREA DE REPARTO = 84.245 / 168.490 = 0,500 unidades de aprovechamiento

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO, SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

6. JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS LIBRES.

a) Reglamento de Planeamiento.

Datos del Sector SUS/CO-1 "COSUOL".

Superficie: 168.490 m²

Edificabilidad: 84.345 m².

Según el Anexo al Reglamento de Planeamiento, en suelos desinados a uso INDUSTRIAL se reservarán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público:

10% DE LA SUPERFICIE TOTAL A ORDENAR = 16.849 m²

En la ordenación del ámbito se han previsto un total de zonas verdes públicas de 16.849 m² suelo, cumpliendo éstos con las condiciones mínimas establecidas en el art. 4 del Anexo Reglamento de Planeamiento: Superficie>1000 mts. y Diámetro inscribible>30 mts.

- Centros Docentes:
No se prevé reserva.
- SIPS. Servicios de interés público y social.

Las reservas mínimas para SIPS según anexo al reglamento de planeamiento son:

PARQUE DEPORTIVO	2% = 3.370 m ²
COMERCIAL	1% = 1.685 m ²
SOCIAL	1% = 1.685 m ²
TOTAL	4% = 6.740 m ²

b) Ley 7/2.002, de 17 Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cumplimiento del apartado 2º b) del punto 1 del Artículo 17 de la sección Cuarta de la LOUA, en suelos con uso característico industrial, las reservas para dotaciones deben cumplir como mínimo, los siguientes estándares:

Entre el 14% y el 20% de la superficie del sector (23.588 m² - 33.698 m²) de los que al menos el 10% de la superficie del sector (16.849 m²), deberán destinarse a parques y jardines.

Las reservas para dotaciones previstas en la Innovación, cumplen con los estándares mínimos exigidos tanto por el Reglamento de Planeamiento como por la L.O.U.A.

A continuación se recogen cuadros justificativos de las reservas de dotaciones:

RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO. SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		
SUPERFICIE SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL" (USO GLOBAL INDUSTRIAL)	RESERVA MÍNIMA (m ²)	168.490 m ²
USOS		
Sistema Espacios libres de dominio y uso público	10%	16.849
Centros docentes	No se prevé reserva	-
SIPS	Parque deportivo	3.370
	Comercial	1.685
	Social	1.685
		16.849
		168.490 m ²

RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO. SEGÚN LOUA ART. 17		
SUPERFICIE SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL" (USO GLOBAL INDUSTRIAL)	RESERVA MÍNIMA (m ²)	168.490 m ²
USOS		
Dotacional (parques y jardines, equipamiento educativo, deportivo, comercial y social)	14-20%	23.588 - 33.698
Zonas verdes	10%	16.849
		16.849
		168.490 m ²

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmdelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

7. PROPUESTA DE NUEVO ACCESO AL SECTOR

El acceso previsto es ortogonal a la actual carretera A-3150, y se localiza en el P.K. 5+568 margen derecha. Dicho acceso servirá para garantizar la accesibilidad a los futuros usos industriales que se implantarán con la aprobación del planeamiento.

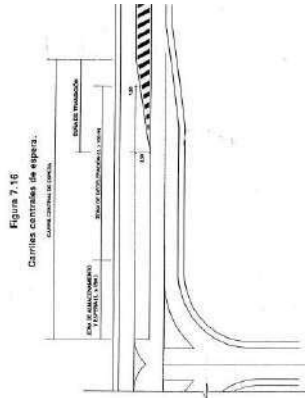
La tipología del acceso es en T, con carril central de espera para los giros de izquierda de incorporación y salida desde la actual carretera. Igualmente para los movimientos de giros a la derecha desde la actual carretera, se definen carriles de aceleración y deceleración. El giro a la izquierda está permitido con carriles de espera centrales debido a que la IMD de la carretera es inferior a 5.000 vehículos. Según los datos de aforo publicados por el Servicio de Conservación y Dominio Público Vial de la Dirección General de Infraestructuras de la Junta de Andalucía y las Delegaciones Territoriales de Fomento, a través de sus Servicios de Carreteras, la IMD del tramo estudiado es de 805 vehículos con un porcentaje de pesados del 8%.

Tal y como se refleja en la documentación gráfica, se amplía la plataforma de la actual carretera, para la formalización de los correspondiente ramales.

En aplicación de la Normativa 3.1-IC de Trazado de Carreteras y según la Orden de 16 de Diciembre de 1.997 de "Accesos a las Carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio", los parámetros de referencia han sido los siguientes:

Velocidad de proyecto..... 60 Km/hora.

Se adjunta esquema de intersección y tablas de referencia para el cálculo de las longitudes de ramal.



Conforme a lo establecido en el artículo 7.5.7, de la mencionada normativa, aplicando los parámetros de referencia, obtenemos los siguientes parámetros de diseño:

- Longitud del carril de aceleración 200 metros.
- Longitud del carril de deceleración..... 100 metros.
- Longitud de la zona de almacenamiento y espera >= 15 metros
- Longitud de la cuña de transición en deceleración 70 metros
- Longitud de la cuña de transición en aceleración 133 metros

Dadas las condiciones de contorno y el trazado de la actual carretera, los parámetros de diseño anteriormente expuesto se cumplen, con excepción de la longitud del carril de aceleración, cuya longitud resultante será inferior. Este ajuste en los parámetros de diseño, se derivan la opción adoptada de encajar la intersección en una alineación recta de la actual carretera.

La anchura de los carriles de circulación y espera serán de 3,5 metros, cumpliendo con dispuesto en la normativa de trazado.

Parece evidente que el desarrollo urbanístico del sector, analice el estado actual de dichas conexiones, y proponga una solución ordenada que cumpla las normas y criterios del organismo competente fijadas en la Orden de 16 de Diciembre de 1997 y, por el que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios

De este modo, el nuevo desarrollo urbanístico debe reorganizar los accesos de la margen derecha en su zona de influencia, de manera que de los 2 accesos existentes se mantenga uno solo que sea capaz de resolver todos los movimientos posibles. El proyecto deberá cumplir con lo establecido en la Normativa 3.1-IC de Trazado de Carreteras y resolver los posibles accesos existentes a las parcelas colindantes.

El Plan Parcial deberá tener en cuenta en su ordenación, tanto la zona de no edificación regulada en el artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, como la no afectación al drenaje longitudinal de la actual carretera A-3150, diseñando para ello un sistema de drenaje capaz de vehicular el caudal de diseño de dicha carretera. Será competencia del Ayuntamiento o de la entidad de conservación que se constituya, la conservación y mantenimiento de este sistema de drenaje una vez recepcionadas las obras de urbanización. El nuevo sector no deberá verter aguas a este drenaje longitudinal.

Cualquier obra de remodelación posterior de la carretera necesaria, como consecuencia de los nuevos desarrollos propuestos, y no incluida dentro de las obligaciones del sector, ni acometidas en el marco de la ejecución de las obras de urbanización, será asumida por el Ayuntamiento.

En caso de ser necesaria la adopción de medidas para minimizar la emisión sonora generada por la actual carretera A-3150 hacia los nuevos suelos clasificados, de acuerdo con los límites establecidos en la legislación vigente en materia de ruido, éstas correrán a cargo del promotor de la actuación.

El coste de todas las obras de construcción del nuevo acceso previsto correrá a cargo de los propietarios del suelo, realizándose en el Estudio Económico Financiero de la innovación una valoración estimada de la misma (265.000 €. IVA no incluido), costes de serán incluidos en las cargas del sector. Por lo que el Ayuntamiento no participará en la inversión para la ejecución de las obras y demás costes de la urbanización.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

8. PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO DE VÍA PECUARIA.

Al sur del ámbito de la actuación existe una vía pecuaria recogida en el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Palma del Río, la *Cañada Real de Córdoba a Sevilla*. Esta vía pecuaria procede del municipio de Homachuelos atravesando el término municipal hasta salir hacia La Campana y tiene un recorrido de 24 km. El Proyecto de Clasificación de las Vías pecuarias del término municipal de Palma del Río, determinó una anchura legal de 75,22 metros, sin embargo, esta anchura fue reducida a una vereda de 20,89 metros, en atención a los regadíos establecidos y a las clasificaciones aprobadas en otros términos por donde discurre esta vía pecuaria.

Actualmente esta vía pecuaria no se encuentra deslindada en el tramo afectado, siendo posible reducir su ancho legal a 20,89 metros, según consta en el informe emitido al respecto por el servicio de Vías pecuarias. Los terrenos propios de la vía pecuaria se dejan expresamente fuera del sector de suelo urbanizable y por tanto permanecen como suelo no urbanizable, no estando afectados en consecuencia por la clasificación de suelo urbanizable propuesta.



Mapa Inventario de Vías Pecuarias de Andalucía (Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Córdoba).



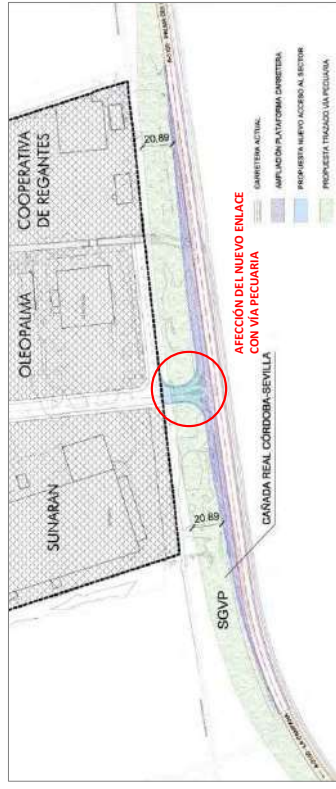
Situación actual Cañada Real de Córdoba a Sevilla.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

La Innovación, siguiendo las recomendaciones del servicio de carreteras, propone una ampliación de la plataforma de la actual carretera A-3150 para mejorar la accesibilidad al nuevo sector. Esta ampliación entra en conflicto con la vía pecuaria. *Cañada Real de Córdoba a Sevilla* por lo que, desde la innovación se han planteado varias alternativas para la reserva de la franja de 20,89 metros que le corresponden finalmente al trazado de la misma, considerando los nuevos suelos afectados por la ampliación de la plataforma.

Tras el análisis de las distintas propuestas, por parte del servicio de Vías Pecuarias de la Consejería competente de la Delegación Territorial en Córdoba, la alternativa elegida consiste en reservar, en el tramo afectado por la ampliación de la plataforma, una banda de suelo de 20,89 metros de anchura para vía pecuaria desde el borde de esta ampliación hacia el límite del sector, garantizándose así el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios.

Será competencia de la Delegación Provincial de la Consejería competente iniciar, en un futuro, el procedimiento correspondiente al deslinde de esta vía pecuaria, con el fin de definir sus límites debidamente georreferenciados, de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación. Este procedimiento de deslinde estará regulado por el artículo 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el *Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía*. La propuesta de trazado alternativo realizada desde la presente innovación queda reflejada en el siguiente gráfico.



Propuesta de trazado vía pecuaria Cañada Real de Córdoba a Sevilla.

Respecto a la afección sobre la vía pecuaria que supone la propuesta del nuevo acceso al sector, que la cruza ortogonalmente, desde la innovación se tramitará el correspondiente expediente de ocupación, solicitando a la Delegación Provincial de la Consejería competente una autorización para el uso compatible de esta actuación con dicha vía pecuaria. Dicho acceso, que deberá contar con un proyecto independiente que precisará autorización como uso compatible por parte de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible y cumplir con las condiciones establecidas en el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, no podrá modificar la traza ni el perfil de la vía pecuaria, quedando el tramo objeto de la actuación al mismo nivel que el resto. Asimismo, las obras que se ejecuten deberán realizarse con las debidas garantías de seguridad no interrumpiendo en ningún momento ni el tránsito ganadero ni las comunicaciones agrarias.



9. INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS.

En este apartado se recogen las principales previsiones para el sector relativas a infraestructuras, refiriéndose para su diseño y desarrollo al Proyecto de Urbanización del sector.

9.1. Abastecimiento de agua.

El suministro de agua potable al sector está garantizado, actualmente, por una red de agua potable que discurre por la carretera CO-9004 desde la Avenida de la Campana y que abastece también al núcleo urbano de El Calonge. Debido a los problemas de capacidad y de estado de conservación que presentaba la antigua canalización de fibrocemento de Φ 110mm, el Ayuntamiento de Palma del Río, como empresa responsable del suministro, la ha sustituido mediante la aprobación de Planes Provinciales por otra de mayor capacidad y durabilidad de PE DN160mm PN10AT, teniendo en cuenta las demandas actuales y las solicitadas por El Calonge. Desde esta nueva canalización, las tres instalaciones existentes en el sector (Sunaran, Oleopalma y Cooperativa) se abastecen, hoy en día, por una acometida única de Φ 63 mm.

Considerando el caudal punta que se necesita para el sector incluyendo el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes de incendio, y si se adopta una velocidad en toma a 2m/seg, sería necesario contar con una canalización de 110 mm de diámetro. La acometida existente a la canalización general de abastecimiento de 150 mm entre Palma del Río y El Calonge tiene una dimensión de 63 mm, suficiente para el consumo de las actividades actuales.

Deberá analizarse en el Proyecto de Urbanización la solución técnica a adoptar, que puede ser modificar dicha acometida a 110 mm o bien disponer de una nueva canalización de agua hasta Palma del Río en paralelo a la existente si se considera por el Ayuntamiento que se supera el caudal máximo de la red general actual en el momento en el que se vaya a ejecutar la urbanización de la zona destinada a ampliación.

Se ha estimado a efectos del estudio económico la opción más costosa dentro de las alternativas posibles, que consistiría en la instalación de una nueva canalización de 90 mm como complemento de la existente con una longitud de 3,67 km, cuyo coste correría a cargo del sector.

A continuación se adjuntan los cálculos de demanda de agua de la actuación, teniendo en cuenta los consumos de las instalaciones actuales y los previsibles para la ampliación de las mismas, considerando los datos de edificabilidad del nuevo sector.

Datos de consumo actual.

Actualmente OLEOPALMA tiene una media de consumo de 3.500 m³/año, SUNARAN tiene una media de consumo de 8.000 m³/año y la COOPERATIVA DE REGANTES tiene una media de consumo de 2.000 m³/año. El consumo total asciende a 13.300 m³/año. La superficie ocupada en la actualidad por las 3 empresas es de 90.000m² (9 ha), por lo que la dotación actual es de 1.480 m³/ha y año, inferior a lo recomendado para nuevos desarrollos urbanísticos industriales (4.000 m³/ha y año).

El nº de trabajadores en las instalaciones hoy día puede fijarse en 40 operarios. Debido a que el aumento de superficie del sector pasará de 9 Ha a 16 Ha, lo cual supone una ampliación de un 75% la superficie actual, realizamos una previsión de nuevos puestos de trabajo futuros con la ampliación que asciende a 70 operarios.

Determinación de la demanda.

Para el suministro de la urbanización se ha previsto la ejecución de canalizaciones de 150 mm de diámetro interior, que discurrirán por los acerados de los viarios previstos en la ordenación. Todas las tuberías a instalar serán de fundición dúctil y polietileno para diámetros 63mm a utilizar en las acometidas, del tipo enchufe campana y junta elástica. De acuerdo con la normativa municipal, todas las tuberías se instalarán a 1 m de profundidad y a más de 1 metro de distancia de las fachadas de manzanas y parcelas. Se ha previsto la instalación de válvulas de compuerta para independizar tramos de la red en caso de avería. La infraestructura se complementa con hidrantes, desagües, etc. Los hidrantes se colocarán a distancias no superiores a 150 m., cumpliendo la normativa de protección contra incendios DB-SI (Seguridad en caso de incendios). La velocidad de circulación será, la máxima de 2m/seg y la mínima de 0,6 m/seg.

La dotación se obtendrá de las especificaciones contenidas en el artículo 19 del *Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir*, aprobado por el real decreto 355/2013 de 17 de mayo.

Las normas del PHDG establecían una dotación para los nuevos polígonos industriales previstos en los planes urbanísticos de 4.000 m³/ha y año.

Para los usos previstos en el Planeamiento se estiman las siguientes necesidades de abastecimiento:

- Industrial: 84.245 m² techo (128.281 m² suelo)
- SIPS: 6.740 m² suelo
- Infraestructuras: 500 (depuradora)+1.917 (canal) m² suelo
- Espacios Libres: 16.849 m² suelo
- Vialio: 14.203 m² suelo

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 168.490 m² suelo

Por lo que el caudal total ascendería a: 4.000 x 16,8 = 67.200 m³ /año = 2,13 l/seg

En la actualidad, según el artículo 26 del PHDG se puede establecer la dotación en zonas industriales diferenciando el uso de la misma.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

en la gestión del Medio Ambiente son asignadas a la Consejería de la Junta de Andalucía. Como premisa fundamental, la administración autonómica exige que el modelo de saneamiento de los sectores urbanísticos tenga previsto una red separativa, de manera que las aguas fecales sean conducidas a la estación depuradora correspondiente y que las aguas procedentes de lluvia, una vez almacenadas en un tanque de tormentas, sean vertidas a cauce público evitando llevar las primeras aguas contaminadas que serán vertidas a la red de fecales mediante el bombeo desde el tanque de retención.

La evacuación de aguas residuales de la ordenación urbanística deberá canalizarse en los colectores que verterán a una futura Estación Depuradora compacta y por otra parte, el vertido de las escorrentías superficiales irá al cauce del Río Genil en el punto de coordenadas UTM (ED50):

X: 296.627,04
Y: 4.174.031,59

Red de aguas pluviales.

La red estará formada por colectores por gravedad, adquiriendo una disposición tipo "ramificada". Desde el punto localizado como la salida natural más baja del sector coincidente con la cuenca que presenta la topografía existente, habrá de proyectar unos vertidos de pluviales al río Genil, por lo que en su momento habrán de solicitarse las autorizaciones pertinentes a los organismos competentes en materia de medio ambiente y gestión del ciclo integral del agua.

Todas las tuberías de diámetro inferior o igual a 500 mm serán de PVC, enchufe-campana con junta flexible; las de mayor diámetro serán de hormigón armado. Irán apoyadas sobre lecho de arena de 15 cm de espesor, arriñonadas con arena hasta la mitad del tubo. Los pozos de registro, del tipo normalizado por la empresa concesionaria, se instalarán a 40 m. de distancia máxima con el fin de facilitar las operaciones de limpieza. Los imbornales serán asimismo de tipo normalizado. Las canalizaciones desde los imbornales se ejecutarán con tuberías de PVC de 200 mm de diámetro. La profundidad en las cabecezas garantiza la posibilidad de los vertidos de las manzanas y un adecuado recubrimiento, y las pendientes adoptadas aseguran el mantenimiento de la velocidad entre 0,5 m/seg y 3 m/seg.

Los espacios libres verterán por escorrentía natural y filtrarán directamente al terreno. No obstante en las zonas pavimentadas se instalarán colectores con los correspondientes imbornales.

Los recubrimientos mínimos fijados para el diseño de la red serán de 1,2 metros. Esta protección se incrementa, en el desarrollo del colector desde su cabeceza, en función de la diferencia entre las pendientes de las rasantes de los viarios y de los colectores.

Para la obtención de caudales, se utilizará la siguiente expresión del método racional modificado para la Península Ibérica:

$$Q = c \times I \times S,$$

- Q=caudal a evacuar en l/s.
- c= coeficiente de escorrentía medio.
- I= Intensidad de lluvia en litros por segundo y hectárea correspondiente a la máxima precipitación para un periodo de retorno dado y la duración correspondiente al tiempo de concentración.
- S= Superficie de las zonas afluentes al punto considerado, en hectáreas.

Los coeficientes de escorrentía considerados han sido los siguientes:

Ine	Subsector	Dotación/emplorado (m3/emplorado/año)	dotación/vab (m3/1000 €)
DD	Madera y corcho.	66	2,6
DE	Papel, edición y artes gráficas.	687	21,4
DG	Industria química.	1.257	19,2
DH	Caucho y plástico.	173	4,9
DI	Otros productos minerales no metálicos.	95	2,3
DJ	Metalurgia y productos metálicos.	563	16,5
DK	Maquinaria y equipo mecánico.	33	1,6
DL	Equipo eléctrico, electrónico y óptico.	34	0,6
DM	Fabricación de material de transporte.	95	2,1
DN	Industrias manufactureras diversas.	192	8,0

Nota: datos de VAB a precios del año 2000.

El caudal se obtendrá según el nº de trabajadores. Considerando que el subsector industrial es el de *Industria Manufacturera diversa*.

El caudal total ascendería a:

$$192 \text{ m}^3/\text{emplorado} \times \text{año} \times 70 \text{ empleados} = 13.440 \text{ m}^3/\text{año} = 0,43 \text{ l/seg}$$

Pero debido a que conocemos los datos de consumo actual, 1.480 m³/ha y año, y sabemos que aumento de la superficie se planificará (75% de la actual), podemos fijar una dotación para el sector de 2.000 m³/ha y año.

Por lo que el caudal total ascendería a:

$$2.000 \times 16,8 = 33.600 \text{ m}^3/\text{año} = 1,065 \text{ l/seg}$$

Infraestructuras necesarias para el suministro de agua potable.

Para el cálculo de la demanda en hora punta se considera un coeficiente de 2, considerando que se produce en 12 horas, requiriéndose un caudal de 2,13 l/seg para los usos del sector.

Además hay que considerar el funcionamiento de dos hidrantes a razón de 1.000 l/min, por lo que el **caudal de cálculo** para la red interna del sector será de $2,13 + 16,67 = 18,80 \text{ l/seg}$.

Se dispondrá una red mallada en el sector que contará inicialmente con acometida a la red general de abastecimiento existente desde Palma del Río de PE 150 mm.

9.2. Saneamiento y depuración.

De igual forma que se indicó en el suministro de agua potable, el drenaje y el saneamiento del sector debe estar garantizado por la administración local (Ayuntamiento), si bien las competencias

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

- Vialio, aparcamiento, acerado: 0,90
- Superficies de parcela de densidad baja de edificación: 0,75
- Superficies de equipamiento: 0,50
- Zonas verdes: 0,10

Se estima el caudal total de pluviales en: $Q = 1.697,07$ l/seg

Considerando una velocidad comprendida entre 2-3 m/seg y una pendiente del 0,5-1%, el emisario-colector de aguas pluviales tendría un diámetro a sección llena de:

- Cuenca total: diámetro de 1.000mm de hormigón armado.

Q (m/s)	j (m/m)	n	Ø (m)	necesario a sección llena	ELEGIDO	h (m)	Q (m ³ /s)	V (m/s)
1,6970	0,0060	0,015	1,020	1,00	0,89	0,89	1,7069	2,31

CAUDALES "PALMA DEL RÍO" (l/s)	
Pluviales	1.697,07
Residuales	2,70
Total	1.699,77

Estimación caudales de aguas pluviales

Uso	Superficie bruta	Coefficiente de escorrentía
VIARIO Y APARCAMIENTOS	14.203 m ²	0,90
PARCELAS INDUSTRIAL	128.281 m ²	0,75
PARCELAS EQUIPAMIENTOS	6.740 m ²	0,50
ESPACIOS LIBRES	18.869 m ²	0,10
TOTAL CUENCA	168.493 m²	
Caudales a evacuar		
Intensidad de precipitación	Q = (C x S x I) / 36	mm/h
Caudal a evacuar (Vialio + Aparcamientos)	198,39	l/s
Caudal a evacuar (Parcelas Industrial)	1.397,84	l/s
Caudal a evacuar (Parcelas Equipamientos)	48,61	l/s
Caudal a evacuar (Espacios Libres)	24,30	l/s
Total caudal pluviales	1.697,97	l/s

Estimación caudales de aguas residuales

Uso	Eficiencia (n ₁) o Superficie (m ²)	n ^o viviendas	Coefficiente	Caudales (l/seg)
Industria/Equipamientos				1,2
				1,5
Total caudal residuales (l/seg)				
				2,70

CUADRO DE SUPERFICIES SECTOR SUSCO-1 "COSUOL"

Uso	Superficie bruta	Edificabilidad	Viviendas
VIARIO Y APARCAMIENTOS	14.203 m ²		84.245 m ²
PARCELAS INDUSTRIALES	128.281 m ²		11.565
COOPERATIVA/23.130			0,390
OLEOPALMA	12.780		16,023
SUNARAN	33.846		10,831
CESON 10%	12.840		38,535
AMPLIACION	45.695		
EQUIPAMIENTOS	6.740		
SIPS	6.740		
DEPUNDIRIA	500		
ESPACIOS LIBRES	18.869 m ²		64.245 m ²
EL	10.609 m ²		
TOTAL	168.490 m²		64.245 m²

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Red de aguas fecales y depuración.

La red se organiza en lo que se refiere a esquema, cotas, pendientes y puntos de vertido de forma análoga a la red de pluviales, pero con las siguientes salvedades:

- La red discurrirá junto al frente de todas las parcelas, bajo los acerados o aparcamientos, según las dimensiones disponibles en cada caso, más próximos a cada una de las fachadas, de forma que no sea necesario afectar a la calzada durante la fase de edificación de las parcelas a la red de fecales.

- Se partirá, para el cálculo de caudales residuales, de los datos de consumo establecidos en el apartado de abastecimiento, para ello se considerará que el 90% de la dotación de abastecimiento retorna a la red de fecales.

El vertido se realizará a la EDAR de nueva construcción ubicada en la parcela de infraestructuras definida en la Innovación. Dicha depuradora recogerá los vertidos de fecales de las parcelas, realizará el tratamiento de depuración de las aguas y realizará el vertido al cauce que desemboca en el río Genil.

La EDAR se dimensiona para un caudal de fecales estimado de 210m³/día. Para este caudal, se considera un sistema prefabricado con las siguientes etapas:

- Desbaste: los sólidos gruesos que arrastra el agua son interceptados por una reja a la entrada del equipo. También puede existir un decantador previo.
- Oxidación biológica: en el reactor biológico tiene lugar la descomposición biológica de la materia orgánica gracias a la aportación de aire y a la generación de microorganismos aerobios.
- Decantación: los lodos resultantes de la descomposición de la materia orgánica son tranquilizados, depositándose en el interior del decantador. Los lodos del decantador se recirculan de nuevo al reactor biológico.

Las dimensiones del equipo serían aproximadamente:

- 2 uds de reactores de 3,5m de diámetro y 12,50m de longitud.
- 2 uds de decantadores de 4m de diámetro y 4m de altura.

Con objeto de reducir la carga contaminante en la entrega de las primeras aguas de lluvia, se instalarán tanques de tormentas en cada una de los vertidos a cauce público, con una conexión a la red de saneamiento y EDAR. El volumen del tanque de tormentas se ha dimensionado para que como mínimo absorban una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 l/seg ha.

Con un volumen aproximado de 175m³, se diseñan estructuras enterradas de 5x10m en planta y 4,50m de profundidad.

9.3. Red de media tensión.

En la actualidad el sector tiene garantizado el suministro eléctrico mediante una red aérea de MT que presenta su tendido paralelo a la A-3150. Dicha red aérea conecta con un transformador también aéreo a la entrada del sector. Según la empresa TEXLA ENERGÍAS RENOVABLES S.L. existe un acuerdo con ENDESA para ampliar como máximo en 500kw de la actual línea de MT de alimentación al sector.

Para el cálculo de las necesidades de suministro eléctrico se ha partido de las siguientes dotaciones:

- Industrial 50 W/m² techo.
- Equipamientos 50 W/m² suelo.
- Alumbrado público 3 W/m² suelo.
- Zona verde 1 W/m² suelo.

El coeficiente de simultaneidad adoptado en CT es de 0,8 y en Subestación de 0,85.

Aplicadas estas dotaciones a los parámetros urbanísticos anteriormente señalados, resulta una potencia simultánea necesaria de:

Industrial:	84.245 m ² x 50 x 0,8 = 3.370 Kw
Equipamientos:	6.740 m ² x 50 x 0,8 = 270 Kw
Zona Verde:	16.849 m ² x 1 x 0,8 = 14 Kw
Alumbrado público:	14.203 m ² x 3 x 0,8 = 34 Kw
Demanda.....	3.688 kw

Debido a que en la actualidad el suministro está garantizado con la edificabilidad existente, realmente se precisa un incremento de potencia para 64.711 m² techo. Por lo que demanda total sería 2.906 kw. Se considera suficiente el tendido de una línea de media tensión de 3x240mm² de sección.

En las negociaciones realizadas entre la empresa TEXLA ENERGÍAS RENOVABLES S.L. con la distribuidora de energía eléctrica ENDESA, se concluye que para sucesivas ampliaciones de las instalaciones del sector que superen los 500 Kw, sería necesario prever el tendido de una nueva línea de MT desde las barras de 15kV de subestación existente o solución equivalente que en su momento se determine por ENDESA.

El trazado de las líneas se ha configurado de forma que permita la instalación de centros de transformación en las futuras edificaciones que se construirán en las parcelas edificables. No obstante para garantizar los suministros eléctricos al alumbrado público, estaciones de riego y la dotación en baja tensión al Equipamiento Público, se prevé 1 centro de transformación de 400 KVA, localizado en el espacio libre público. El resto de centros de transformación serán privados.

Para el tendido de la línea de media tensión se construirá un prisma de hormigón con 4 canalizaciones de polipropileno reticulado de 200 mm de diámetro, en el que se insertarán arquetas de registro tipo A1 y A2. En alineaciones superiores a 50 m serán necesarias las arquetas intermedias que promedien los tramos de tendido.

Todos los materiales serán del tipo normalizado por la Compañía suministradora de Electricidad. Los conductores utilizados en la red eléctrica estarán dimensionados para soportar la tensión en servicio y las cajas terminales y empalmes serán adecuados para el tipo de conductor empleado y apto igualmente para la tensión de servicio.

La línea de media tensión estará formada por tres conductores unipolares de aluminio de las siguientes características:

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

10. GESTIÓN DE RESIDUOS.

La actividad productiva que se realiza en las tres empresas genera distintos tipos de residuos clasificados atendiendo a la normativa autonómica como no peligrosos y peligrosos. El Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2011-2019 aborda la generación y gestión de los siguientes residuos:

- Los clasificados por la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos como residuos municipales, es decir, aquellos residuos generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que, por su naturaleza o composición, puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades.

Tendrán también la consideración de residuos municipales los siguientes:

- Residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas.
- Animales domésticos muertos, así como enseres y vehículos abandonados.
- Residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria.

También se incluyen los residuos procedentes de las instalaciones sanitarias, es decir los generados fuera de la actividad asistencial de los centros sanitarios y que son asimilables a domiciliarios (procedentes de comedores, oficinas, muelles de carga y descarga, jardinería, etc.) y, por otro, los procedentes de las actividades asistenciales sanitarias o de investigación asociada pero que no tienen el carácter de peligrosos.

La gestión de estos residuos compete a los entes locales de acuerdo con sus correspondientes ordenanzas.

- Los residuos no peligrosos que se generan en un proceso de fabricación, transformación, utilización, construcción, comercialización, consumo, limpieza o mantenimiento de una instalación, edificación o industria o actividad (agrícola, comercial o de servicios) cuya gestión no compete a los entes locales.

Dado el tipo de actividad que se produce en COARE, OLEOPALMA y SUNARAN, el mayor volumen de residuos que se generan se asimilan a esta última categoría de residuos no peligrosos generados en procesos de transformación y comercialización de productos hortofrutícolas.

El Plan Director recomienda las líneas básicas para el tratamiento, reciclado, valorización y eliminación de los residuos que deben recoger los gestores de residuos, estableciendo sus líneas de actuación en:

- La prevención de la generación de residuos y la potenciación de la recogida selectiva.
- El control y gestión mediante plantas de recuperación y compostaje y vertederos de apoyo a dichas plantas.
- La promoción del aprovechamiento de los residuos de construcción y demolición, neumáticos fuera de uso, biomasa, etc.

Sección	240 mm ²
Forma del conductor	Unipolar
Aislamiento	Seco termoestable
Tipo	Poliétileno reticulado (RHZ1)
Nivel de aislamiento	18/30 KV.

9.4. Telecomunicaciones.

Las canalizaciones telefónicas tienen su origen en las infraestructuras de la Compañía Telefónica existentes en la CO-9004 con tendido aéreo.

Se ubicará un poste de bajada de cableado en el límite de la parcela urbanizable y se prevé la instalación de una canalización enterrada de 4 conductos de PVC.

En la ejecución se aplicará la normativa vigente, y se respetarán, como en todos los casos, las distancias reglamentarias en relación con otras instalaciones, de las cuales se separarán 40 cm, como mínimo, en todo su recorrido. La profundidad mínima de los prismas de hormigón de las canalizaciones será de 70 cm. bajo las aceras y de 100 cm bajo las calzadas.

9.5. Red de alumbrado público.

Se ha previsto la instalación de alumbrado público para los viarios y espacios libres resultantes de la ordenación. La tipología del punto de luz dependerá de las características del espacio público y por tanto de su geometría y uso al que se destine, cumpliendo siempre con la normativa establecida en el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

La alimentación, mando y protección de los circuitos se realizarán desde 2 cuadros, del tipo normalizado por el Servicio Municipal, que irá equipado con contadores de energía activa y reactiva, reloj astronómico y regulación electrónica del flujo luminoso. Los circuitos irán canalizados bajo tubo de polipropileno reticulado de 90 mm de diámetro. En los cruces de calzada se protegerán los tubos con hormigón en masa, aumentándose la profundidad de la red de 0,60 m. a 0,80 m. Se instalarán arquetas de 60 x 60 cm. en todos los puntos de cruce de calzada y derivación, en algunos puntos intermedios y en los finales de los circuitos. En la base de cada farola se instalarán fusibles de 10 A. La derivación al punto de luz se realizará con conductores de 2,5 mm². La puesta a tierra se realizará por medio de una línea equipotencial tendida en paralelo con la línea de alimentación. El conductor será de cobre de 35 mm², con aislamiento de 750 V, unido por soldadura con todos los puntos de toma de tierra incluido el cuadro. Los conductores estarán unidos a tierra mediante picas instaladas en las arquetas. En el último punto de luz de cada circuito se instalará siempre puesta a tierra.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

TIPO DE RESIDUO	VOLUMEN/CAMPA NA CITRICOLA	EMPRESA GESTORA/RECICLAJE
Tóner	40 kg	Ingeniería ambiental y reciclaje (AMBAR)
Papel confidencial	300 kg	
Basura	23.000 kg	Hormigones Palma del Río
Residuos NO Peligrosos		
	2% Kg pasados por almacén	Subproducto para ganaderos. Punto Limpio de Gestión de Residuos Agrícolas, S.L. (Gestor final: Domenech Padillo Hnos, S.L.)
Cartón	17.000 kg	Agroenergía de Campillos
Lodos	21.000 kg	S.L.

La gestión de los residuos se realiza a través de recogidas directas a las empresas productoras por parte de entidades gestoras habilitadas por la administración competente. En la tabla se recogen las empresas prestatarias del servicio.

Los envases fitosanitarios se recogen a través de una red de centros de recogida, denominada centros de agrupamiento establecida por SIGFITO Agroenvases S.L., el sistema integrado de gestión está constituido por las personas fabricadoras y envasadoras de productos fitosanitarios.

Este sistema se basa en una red de centros denominados "puntos de recogida", localizados mayoritariamente en cooperativas agrícolas o distribuidores de insumos agrícolas. COARE forma parte de la red de SIGFITO y las 3 empresas depositan sus residuos en un contenedor conjunto para el reciclaje de estos envases. La gestión de estos envases se financia con la contribución realizada por cada fabricante

En COARE S.C.A. se realiza una recogida selectiva en origen de los residuos de plásticos, maderas y envases que se depositan en contenedores específicos, localizados en el interior de la nave cerrada y que son suministrados por la empresa gestora de los residuos, que en este caso es Solanas Recuperaciones Industriales S.A. con sede en Córdoba dedicada a la recuperación de residuos e inscrita en el Registro de Gestores de Residuos Peligrosos, de Productores de Residuos Peligrosos y en el Registro Administrativo Especial de Gestores de Residuos Urbanos. Se adjunta el contrato de esta empresa con COARE para el tratamiento de los residuos.

En OLEOPALMA S.A.T. perteneciente a la red SIGFITO, se realiza una recogida selectiva en origen depositando los residuos en contenedores específicos, la chatarra y la maquinaria estropeada se traslada a un punto limpio exterior y se retira puntualmente por una empresa autorizada.

En SUNARAN S.A.T. se ha diferenciado la producción de residuos peligrosos y no peligrosos, el primer grupo y el tóner y papel confidencial son gestionados por la empresa Ingeniería ambiental y reciclaje (AMBAR) empresa a nivel nacional, especializada en servicios de gestión integral de residuos peligrosos y no peligrosos que cubren un amplio perfil de necesidades desde la recogida, caracterización analítica, clasificación, transporte y almacenamiento temporal, hasta limpiezas y descontaminaciones industriales, destrucción de documentación confidencial y valorización de residuos. La basura es recogida y transportada por la empresa Hormigones de Palma del Río S.L. que cubre distintos municipios de la provincia de Córdoba. El residuo podrido se traslada al Punto Limpio de Gestión de Residuos Agrícolas S.L. ubicado en el municipio vecino de Fuente Palmera dónde se realiza la separación y clasificación de los materiales que finalmente es valorizado por la empresa Domenech Padillo Hnos S.L. Los lodos y el cartón es tratado por la sociedad Agroenergía

El Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos en Andalucía establece las estrategias de planificación y actuación que permita una reducción neta del volumen de residuos adaptándolo a la prevención en su producción y al fomento del aprovechamiento de los materiales que contienen.

De la distribución de la producción declarada por grupos de actividad, el sector agrícola y agroalimentario es el que declara el menor volumen de generación de residuos. Entre la tipología de residuos peligrosos que generan estas empresas, el mayor volumen está compuesto por residuos de fitosanitarios que son los envases de producidos fitosanitarios con independencia de su carácter primario (el envase que contiene el producto), secundario (la caja o embalaje del envase) o terciario (los envases de transporte) y en menor medida los envases de abono, correctores, etc., otros residuos también incluidos en esta categoría de peligrosos son los aceites usados.

Los datos ofrecidos por las empresas durante el año 2019 acerca del volumen y la tipología de residuos producidos se relacionan en la siguiente tabla:

COARE S.C.A.

TIPO DE RESIDUO	VOLUMEN	EMPRESA GESTORA
Plásticos	5 contenedores/año	SOLANAS RECUPERACIONES INDUSTRIALES S.A
Envases	4 contenedores/año	
Madera	300 pallets/año	

OLEOPALMA S.A.T.

TIPO DE RESIDUO	VOLUMEN	EMPRESA GESTORA
Aceites de motor y lubricantes	175 kg	
Absorbentes y materiales de filtración	44 kg	Sigfito
Gases y recipientes a presión	3 kg	
Envases de sustancias peligrosas	25 kg	

SUNARAN S.A.T.

TIPO DE RESIDUO	VOLUMEN/CAMPA NA CITRICOLA	EMPRESA GESTORA/RECICLAJE
Aceite usado	20 kg	
Reactivos de laboratorio	4 kg	
Envases plásticos contaminados	40 kg	
Envases metálicos contaminados	1 kg	Ingeniería ambiental y reciclaje (AMBAR)
Trapos contaminados	20 kg	
Gas de los aerosoles y sprays	15 kg	
Tubos fluorescentes y otros residuos similares	10 kg	
Lodos con hidrocarburos	250 kg	
Envases fitosanitarios	300 kg	SIGFITO

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

11. URBANIZACIÓN, AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.

Para la adecuada urbanización del sector se definirá el tratamiento necesario para los firmes y pavimentos, diferenciándose entre las zonas de tráfico pesado, los aparcamientos en viario público y los acerados.

El Proyecto de Urbanización contemplará asimismo el ajardinamiento de la zona destinada a espacio libre público y la plantación de arbolado así como la instalación de mobiliario urbano, consistente como mínimo en elementos de iluminación, bancos y papeleras.

12. GESTIÓN URBANÍSTICA.

a. Sistema de Actuación.

El sistema de Actuación que se seguirá para la Gestión de las determinaciones contenidas en esta Innovación será el de **COMPENSACIÓN**, en atención a la estructura de la propiedad de los suelos, que se reúne bajo las titularidades señaladas en el apartado correspondiente de la Memoria de Información de este Documento.

b. Unidades de Ejecución.

Se delimita una Unidad de Ejecución que incluye todo el ámbito de suelo urbanizable clasificado, y se define una actuación de urbanización asociada a la Innovación, la ejecución del nuevo acceso desde la carretera, que está directamente vinculada a la gestión de los suelos de la vía pecuaria.

El Plan Parcial podrá establecer un Plan de Etapas en el que se diferencien fases de urbanización que permitan acometer el desarrollo de los suelos de forma escalonada, empezando en cualquier caso por la zona de parcelas con actividad y con el nuevo acceso desde la carretera.

13. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Se ha considerado importante que la Innovación realice una aproximación lo más ajustada posible de lo que pueden suponer los costes de urbanización.

Es por ello que se plantean unas propuestas concretas para el trazado y ejecución de los nuevos servicios urbanos necesarios y se ha realizado una previsión sobre el nivel de urbanización de los viales y los espacios libres, de forma que se pueda determinar el coste estimado de la reurbanización del sector, propuestas que deberán ser contrastadas y verificadas a partir del documento de innovación y antes de la ejecución de las obras con los organismos competentes en estas materias y los servicios municipales correspondientes.

Todos los gastos de la ejecución del Sector correrán a cargo de los propietarios del suelo de las respectivas actuaciones, por lo que el ayuntamiento no participará en la inversión para la ejecución de las obras y demás costes de la urbanización. El 10% de aprovechamiento de cesión que le corresponde al Ayuntamiento se le debe entregar urbanizado.

de Campillos S.L., una empresa destinada a la valorización de residuos mediante la generación de energía renovable, en 2016 fue la empresa que puso en marcha la primera planta de biogás agroindustrial de Andalucía, con una capacidad de gestionar 60.000 toneladas al año de purines y produce 10.000 toneladas al año de compost para uso agrícola lo que supondrá la reducción de gases de efecto invernadero de más de 13.000 toneladas de dióxido de carbono al año.

Las empresas gestoras de los residuos son las que establecen los protocolos de recogida de los distintos tipos de residuos atendiendo a la normativa vigente y son las que asumirán el incremento de residuos que se produzcan con la puesta en marcha de las nuevas instalaciones.

El artículo 103.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece que los nuevos suelos industriales y ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio, siendo el instrumento de planeamiento urbanístico el que prevea la reserva de suelo para la implantación del mismo.

Por otra parte, el artículo 122 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, establece la posibilidad de integrar en una misma instalación los puntos limpios industriales y municipales, siempre y cuando las administraciones locales y los titulares de los puntos limpios industriales establezcan convenios de colaboración o contratos en los que se regulen las condiciones de uso compartido de la instalación.

En la actualidad en Palma del Río existe un punto limpio municipal, en el Km 4 de la ctra. A-2211 muy próximo al nuevo sector industrial propuesto SUS/CO-1 "COSUOL". Por tanto, dada la cercanía de este punto limpio y, en virtud del artículo 122 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, desde la presente innovación se propone la utilización compartida de este punto limpio para la gestión de los residuos generados por el sector industrial que sean trasladados al punto limpio. Esta propuesta de uso compartido parte de un principio de economizar y optimizar los recursos, además de suponer un importante ahorro del coste económico y ambiental frente a la construcción y gestión de unas nuevas instalaciones para este fin dentro del sector.

En caso de que esta propuesta de uso compartido, previo convenio de colaboración o contrato, no fuese posible, será el correspondiente planeamiento de desarrollo del nuevo sector industrial el que deberá prever la reserva de suelo necesaria para la implantación de un punto limpio industrial dentro del mismo.



La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido **APROBADO** por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

1.- REPERCUSIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

A partir del **presupuesto estimado de las obras de urbanización y los costes asociados** a la gestión y ejecución del Sector, que denominaremos **P urb** se determina un coste por unidad de aprovechamiento y se puede establecer la repercusión económica que corresponderá a cada propietario en función del aprovechamiento asignado a su parcela, habiendo previamente considerando todas las parcelas que quedan sin uso lucrativo al corresponder a nuevos viales, dotaciones públicas y parcelas donde se materializa el 10% de aprovechamiento municipal.

El **coste de urbanización unitario Cua** por cada unidad de aprovechamiento lucrativo es el resultado de dividir el presupuesto de las obras de urbanización y de gastos de gestión por el Aprovechamiento Subjetivo:

$$Cua = Purb / As, \text{ es decir } Cua = 3.061.3000 / 75.821 = 40,38 \text{ €}$$

2.- DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE LOS SUELOS DE CESIÓN Y DEL COSTE TOTAL DE DICHOS SUELOS

Se asigna a los suelos de cesión el valor económico correspondiente al 90% de su aprovechamiento, una vez deducidos los gastos de urbanización que le habrían correspondido, para lo cual hay que establecer previamente el valor económico de los suelos, siempre considerando el aprovechamiento asignado en el Plan.

Para calcular el valor de repercusión de suelo, tenemos en cuenta los datos publicados en la Ponencia de Valores de Palma del Río, aprobada en 2008, en ella observamos que los suelos objeto de la Innovación no están recogidos en ningún polígono de valor, por lo que lo asimilaremos a suelos industriales existentes (PU42), obteniendo un valor unitario de suelo de 149 €/m².

Por consiguiente, la **valoración económica de repercusión de suelo por cada unidad de aprovechamiento Vua**, será el resultado de restar a esta cantidad el coste de urbanización unitario, es decir

$$Vua = 149 - Cua = 149 - 40,38 = 108,62 \text{ €}$$

3.- COSTES TOTALES ASIGNADOS POR EL APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE EN LAS PARCELAS LUCRATIVAS RESULTANTES

Para saber la cuantía económica total que supone la compensación a los propietarios por los suelos de cesión, se calcula en primer lugar la relación entre la superficie de parcelas netas de cesión respecto a la superficie total de parcelas netas existentes dentro del ámbito (R= Sup parcelas de cesión / Sup total parcelas netas).

La superficie de parcelas de cesión es la suma de la superficie de parcelas destinadas a Espacios Libres, Equipamientos y Viales que suman un total de 37.792 m² y el 10% de la superficie de parcelas de cesión de unos 12.840 m², resultando por tanto 50.632 m²s.

$$R = 50.632 / 128.281 = 0,394$$

De esta forma queda establecido el porcentaje de suelo que queda sin aprovechamiento materializable, un 30,4%, que tendrían que compensar los propietarios de parcelas resultantes que

13.1 Presupuesto de urbanización y gastos asociados a la gestión.

La determinación de los gastos de urbanización es un factor determinante para la actuación, aunque dichos gastos sólo podrían definirse con precisión una vez que se redacte y apruebe el proyecto de urbanización, y aun así hasta que no se produzca la adjudicación de las obras se mantendrá un cierto nivel de incertidumbre sobre la cuantía económica final.

Es por ello que será condición indispensable en este caso tener el proyecto de urbanización definido al mismo tiempo que el proyecto de reparcelación de forma que se puedan imputar en el proceso de reparcelación unos costes lo más ajustados posible a los costes reales.

No obstante en la Innovación se realiza un esfuerzo de concreción, medición y valoración de las obras a ejecutar con el fin de poder estimar un valor económico que no difiera sensiblemente del que resulte una vez redactado el proyecto de urbanización.

En apartado 13.3 "Presupuesto estimado de obras de urbanización" se calcula el valor aproximado de las obras de urbanización de acuerdo con las propuestas que se detallan en la memoria estimándose un presupuesto de contrata total de 2.150.000 €.

A dicha cantidad se le añaden los gastos para la elaboración de documentos técnicos de Proyecto de Urbanización, Dirección de Obras y Proyecto de Reparcelación que forman parte de los gastos de urbanización según se definen en el artículo 113 de la LOUA, y al total se le aplicaría un porcentaje para gastos de gestión, tramitación, registro y gastos financieros que se establece inicialmente en un 10% de dichos gastos, máximo establecido en el artículo 129 de la LOUA para el sistema de Compensación.

El presupuesto de la actuación completa por tanto sería el siguiente:

- A. Presupuesto obras de urbanización , 2.150.000 € + IVA
- B. Gastos estimados asociados a la urbanización, documentos técnicos y honorarios necesarios para la ejecución de la urbanización 150.000 € + IVA
- C. Gastos de Gestión, 10% sobre la suma de las anteriores cantidades, 230.000 € + IVA

Total presupuesto urbanización y gestión P urb =A+B+C= 2.530.000 € +IVA

Hay que aplicar el IVA al ser en este caso consumidores finalistas, siendo el tipo vigente del 21%.

Purb = 3.061.300 €

13.2 Viabilidad económica de la propuesta: Metodología.

El objetivo de la metodología que a continuación se desarrolla es el de establecer el precio que corresponde pagar por cada unidad de aprovechamiento lucrativo para el desarrollo del sector, y así determinar el coste que cada propietario debe asumir en función del aprovechamiento que puede materializar en su parcela.

34

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

si pueden materializar el aprovechamiento, aplicando a dicha relación la valoración económica de repercusión, siendo el valor total de las cesiones de suelo, **Vcs**, el siguiente:

$$Vcs = R \times As \times Vua = 0,394 \times 75.821 \times 108,62 = 3.244.857 \text{ €}$$

Por tanto por cada unidad de aprovechamiento en parcelas de uso lucrativo resultante se debe asignar un pago en concepto de cesiones de suelo **Vcs/ua** equivalente a:

$$Vcs/ua = (R \times As \times Vua) / As = 42,80 \text{ €}$$

4.- COSTE TOTAL.

En resumen el coste total que supone por tanto la ejecución del sector es el resultado de sumar los costes de urbanización y gestión, y los costes por compensación de aprovechamientos:

$$Purb + Vcs = 3.061.300 + 3.244.857 = 6.306.157 \text{ €}$$

Por tanto el coste total a pagar por cada unidad de aprovechamiento asignada a las parcelas lucrativas en función de la edificabilidad permitida y del coeficiente asignado al uso y tipología correspondiente es:

$$Ctot/ua = (Purb + Vcs) / As = 6.306.157 / 75.821 = 83,17 \text{ €/m}^2$$

La repercusión por m2 edificable sería la siguiente:

Parcelas de uso Industrial

$$Ctot/ua \times 1,00 \text{ (PGOU)} \times 1,00 \text{ (INNOVACION)} = 83,17 \text{ €/m}^2$$

13.3 Presupuesto estimado de las obras de urbanización.

Para la estimación del presupuesto relacionado con las obras de urbanización del sector, se han considerado las infraestructuras teniendo en cuenta la geometría y tipología de los viarios y espacios libres. Asimismo se han empleado los precios de materiales y mano de obra habituales en obras de urbanización. Los parámetros principales que definen la urbanización son los siguientes:

Pavimentación:

Superficie de calzada y acerado.....14.203 m²

Red de Saneamiento:

mi colector de 315 mm 725 ml

mi colector de 400 mm 580 ml

mi colector de 500 mm 120 ml

mi colector de 600 mm 120 ml

mi colector de 800 mm 330 ml

mi colector de 1000 mm105 ml

Ud Pozo de Registro 76 ud

Ud Imbornal 55 ud

Ud Tanque tormentas..... 1 ud

Ud EDAR..... 1 ud

Red de Abastecimiento:

mi tubería de 150 mm..... 1055 ml

Red de electricidad

mi prisma de 4 conductos y línea..... 1135 ml

Ud de arqueta..... 35 ud

Ud Centro de Transformación 400 KVA..... 1 ud

Instalación de telecomunicaciones:

mi prisma de 4 conductos 1020 ml

ud de arqueta..... 25 ud

Instalación de alumbrado público

Ud Punto de luz..... 44 ud

Mi canalización 90mm 1365 ml

Ud Cuadro de distribución..... 2 ud

Espacios libres

Superficie de espacios libres..... 16.849 m²

Encauzamiento canal regantes

mi colector de 2000 mm470 ml

Acceso al sector desde la A-3150

Superficie de calzada nuevo.....2.868 m²

Superficie total aglomerado.....6.578 m²

Conexión general Red de Abastecimiento:

mi tubería de 90 mm..... 3.670 ml

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

I) En base a las mediciones de la **urbanización** y aplicando precios de unidades de obra habituales, resulta un presupuesto por capítulos de:

1.- Firmes y Pavimentos.....	475.000 €
2.- Red de saneamiento.....	285.000 €
3.- Red de abastecimiento.....	55.000 €
4.- Instalación eléctrica.....	205.000 €
5.- Instalación de telecomunicaciones.....	40.000 €
6.- Alumbrado público.....	75.000 €
7.- Parque y jardinería.....	315.000 €
8.- Señalización.....	30.000 €
9.- Seguridad y salud.....	25.000 €

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL..... 1.505.000 €

II) En base a las mediciones del **acceso** y aplicando precios de unidades de obra habituales, resulta un presupuesto por capítulos de:

1.- Firmes y Pavimentos.....	205.000 €
2.- Red de saneamiento.....	35.000 €
3.- Señalización.....	20.000 €
4.- Seguridad y salud.....	5.000 €

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL..... 265.000 €

III) En base a las mediciones de la **conexión general del abastecimiento** y aplicando precios de unidades de obra habituales, resulta un presupuesto por capítulos de:

1.- Red de abastecimiento.....	182.000 €
2.- Seguridad y salud.....	3.000 €

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL..... 185.000 €

IV) En base a las mediciones del **encauzamiento del canal de riego** y aplicando precios de unidades de obra habituales, resulta un presupuesto por capítulos de:

1.- Entubado canal abierto.....	190.000 €
2.- Seguridad y salud.....	5.000 €

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL..... 195.000 €

El Presupuesto de Ejecución Material Total estimado para el desarrollo completo del sector considerando las obras exteriores necesarias asciende a la cantidad de 2.150.000 €. Sin incluir el beneficio industrial ni el IVA.

P contrata = 2.150.000 €

Por tanto el coste medio de urbanización del sector considerando la superficie total del ámbito es de aproximadamente 12,76 €/m², siendo el coste medio de suelo urbanizado (viales y espacios libres) de 69 €/m².



III. NORMATIVA

1. MODIFICACIONES EN NORMAS URBANÍSTICAS.

- Respecto a las consideraciones indicadas sobre la **Red de Saneamiento de Pluviales** contenidas en el informe de Requerimiento de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, emitido con fecha 26/11/2020, éstas se incorporan en el apartado 3.c. del artículo 10.238 de la normativa del PGOU de Palma del Río con la siguiente redacción:

Artículo 10.238. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

- En los nuevos crecimientos la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales se dispondrá de un sistema separativo de aguas pluviales y fecales, siempre que el vertido se produzca sobre redes separativas o existen cauces públicos a los que se puedan verter las aguas pluviales, con un dimensionado que impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Además el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el control de la escorrentía proponiendo un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las zonas deprimidas. En las actuaciones de uso industrial se prevendrá la ejecución de tarques de tormenta o sistemas de retención cuando las características de la actuación así lo requieran y se produzca el vertido sobre cauces públicos.
- Cuando sea necesaria la construcción de una nueva EDAR, se deberá solicitar la correspondiente Autorización de vertido, siendo necesario para iniciar el procedimiento, conforme a lo establecido en el art. 246 del RDPH, presentar los siguientes documentos:
 - Declaración General de Vertido según formularios oficiales disponibles en la página web de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
 - Proyecto, suscrito por técnico competente, de las obras e instalaciones de depuración o eliminación que, en su caso, fueran necesarias para que el grado de depuración sea el adecuado para la consecución de los valores límites de emisión del vertido, teniendo en cuenta las normas de calidad ambiental determinadas para el medio receptor.
 - Ordenanza Municipal de vertidos, así como inventario de vertidos industriales con sustancias peligrosas a la red de saneamiento municipal.

El plazo máximo para la resolución del procedimiento y la notificación de la resolución de autorización de vertido, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Aguas, será de un año a partir de la fecha de entrada de la solicitud en la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Esta autorización de vertido es preceptiva para la ocupación y desarrollo de las actividades previstas.

Los vertidos que se acometan a la red de saneamiento deberán cumplir la Ordenanza Municipal de Vertido, y en su caso, dispondrán de un tratamiento previo a su incorporación. Previamente a la conexión con la nueva EDAR, se deberán anular los sistemas de depuración independientes existentes, quedando sin efectos las autorizaciones de vertido vinculadas a dichos sistemas.

- Para la entrega de aguas pluviales deberán ser tenidas en cuenta en el Planeamiento de Desarrollo y en los Proyectos de Urbanización las siguientes recomendaciones:

- Los puntos de vertido se realizarán preferentemente a cauces públicos, repartiendo el caudal en varios puntos si es posible, sin transferir aguas de una cuenca a otra, para evitar las afectaciones del Dominio Público Hidráulico y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.

- Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan. (Para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T=500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas

drenantes, depósitos de retención, etc) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar alteración y consolidación del terreno, etc).

Para ello, se presentará proyecto realizado por técnico competente respecto al punto y caudal máximo previsible. En virtud de lo dispuesto en el art. 47 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por R.D.L. 1/2001, de 20 de Julio, se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadas.

En los Sectores Industriales u otros que sean necesarios se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes a la entrega de las primeras aguas de lluvia. Estas técnicas pueden ser estructurales, como la implantación de depósitos de infiltración, de retención, humedales, tanques de tormenta etc. Para diseñar estos tanques de tormenta, debe tenerse en cuenta que deben contar con un volumen necesario para que con una lluvia de 20 minutos de duración y una intensidad de 10 litros/seg por ha. impermeable, no se produzcan vertidos. Es aconsejable utilizar modelos de simulación, tipo SWMM. Deberán aportarse planos de la ubicación y detalles de diseño del tanque de tormenta, que deben cumplir los siguientes requisitos:

- Para lluvias de poca duración, con menor volumen que el del tanque, las aguas recogidas se conducirán a través de la red de saneamiento hasta la EDAR para su depuración.
- Para lluvias intensas: almacenar las primeras aguas de lluvia más contaminadas en depósitos independientes para enviarlas a la EDAR una vez pase la tormenta y las aguas siguientes a la red de pluviales.
- Los mecanismos deben ser automatizados.

d. Deberán contener planos de la red de aguas pluviales, con detalle del punto de vertido al cauce público que deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La ubicación del punto de entrega de las aguas pluviales no contaminadas al cauce, se estudiará de forme que se evite o, en el peor de los casos, se minimice la afección a la vegetación de ribera existente.
- Los taludes del cauce deberán revegetarse con especies de ribera autóctonas; y deberán plantarse en su coronación especies arbóreas autóctonas.
- El punto de entrega se realizará con protección de escollera vista en el talud y lecho del cauce (peso mínimo 500 kg) para evitar la erosión.

- La dirección de la línea de entrega de las aguas al cauce no podrá ser perpendicular al mismo, deberá formar un ángulo con la línea de corriente no superior a 45º, en el sentido de la corriente.

- Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

- La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

- Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

- Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa o compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

NOMBRE: COSUOL		CODIGO: AR- 21																			
DATOS BASICOS		Aprovechamiento Medio: 0,5000																			
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	84.245	URBANIZABLE SECTORIZADO																			
Cesiones asistemáticas	165.490																				
Suelo (M2):																					
Usos y Tipologías																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">Coeficientes</th> </tr> <tr> <th>Libre</th> <th>VPO-RG</th> <th>VPL-RG VPL-PT</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>US-DOTACIONAL PRIVADO</td> <td>0,50</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>US-INDUSTRIAL</td> <td>0,75</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>US-TERCIARIO</td> <td>1,40</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table>				Coeficientes			Libre	VPO-RG	VPL-RG VPL-PT	US-DOTACIONAL PRIVADO	0,50			US-INDUSTRIAL	0,75			US-TERCIARIO	1,40	0,00	0,00
	Coeficientes																				
	Libre	VPO-RG	VPL-RG VPL-PT																		
US-DOTACIONAL PRIVADO	0,50																				
US-INDUSTRIAL	0,75																				
US-TERCIARIO	1,40	0,00	0,00																		
AREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL AREA DE REPARTO		SECTORES O U. DE ELECCION INCLUIDAS EN EL AREA DE REPARTO																			
		SUSICO-1																			
<p>Colaboración en la ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres e Infraestructuras según valoración contenida en el Estudio Económico Financiero</p>																					

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.



La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

IV. RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente Innovación del Planeamiento General vigente es posibilitar la implantación de un uso productivo en un enclave que resulta estratégico para tal fin; donde actualmente se desarrollan actividades agroindustriales que necesitan nuevos suelos para la ampliación de sus instalaciones.

Los terrenos que van a clasificarse como Suelo Urbanizable Sectorizado, se encuentran clasificados en el PGOU vigente como Suelo No Urbanizable de Protección por Planeamiento Urbanístico en la categoría de Zona de Vega del Guadalquivir, por lo que se hace necesario un cambio en la clasificación del mismo como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso industrial.

Dicho objetivo básico consiste, por tanto, en la ordenación y cambio de clasificación de terrenos de suelo no urbanizable a suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, denominado SUS/CO-1 "COSUOL", innovando el Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río sin incluir como vinculante a la ordenación detallada, por lo que los suelos pasarán a ser urbanizables sectorizados, de modo que deberá redactarse y tramitarse un plan parcial de ordenación, previamente a la actividad de ejecución.

Con arreglo pues al objeto de esta Innovación y a las determinaciones del instrumento de planeamiento que innova, el contenido del documento borrador del planeamiento distingue dos niveles de determinaciones: las referidas a la ordenación estructural y las referidas a la ordenación pormenorizada.

A nivel de Ordenación Estructural:

El cambio de clasificación de los terrenos objeto de la Innovación, de suelo no urbanizable (SUEP Vega del Guadalquivir) a suelo urbanizable sectorizado industrial (SUS/CO-1), se justifica debido a una iniciativa privada, respaldada desde el Ayuntamiento, para establecer una zona industrial para la ampliación de actividades agroindustriales existentes, siendo los terrenos donde se ubica esta propuesta por su situación y por sus condiciones físicas y ambientales aptos para tal desarrollo, que no se ha contemplado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, lo que hace necesaria la inclusión en el presente documento de las determinaciones necesarias para:

- La delimitación precisa del nuevo sector que será objeto de transformación, con la definición del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que se incluya.
- La ordenación estructural (propia del Planeamiento General para el suelo urbanizable sectorizado). En particular aquellas necesarias para: la integración de la nueva propuesta en la Estructura General establecida por el Plan General de Ordenación Urbana; la fijación de usos y edificabilidades globales. Así como la definición de los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo sectorizado.
- La organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación, ejecución y edificación establecidos en el número 18.2 LOUA.

- La concreción de los compromisos y garantías prestados para la urbanización.
- La comprobación de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que garanticen los servicios públicos que la propuesta demande, así como la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación. Todo ello mediante la incorporación de los informes técnicos de los órganos competentes.

Al nivel de Ordenación Pormenorizada:

Como complemento de la ordenación estructural establecida por esta Innovación y al igual que se ha procedido en el resto de los suelos urbanizables sectorizados del Plan General, se establecen las determinaciones de carácter pormenorizado que no serán vinculantes y que se definirán con mayor nivel de detalle en el planeamiento de desarrollo para el suelo urbanizable.

- El trazado y las características de la red de comunicaciones propia del sector y de sus enlaces con el Sistema General Viario, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes, de las dimensiones de calzada y Acerados, así como del sentido del tráfico rodado previsto en la zona.
- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normas de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río, respetándose en todo caso el índice de edificabilidad bruta asignado (a nivel estructural) por la propia Innovación.

2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.

La conveniencia y oportunidad de esta innovación se debe a la voluntad del Ayuntamiento de Palma del Río de apoyar a empresas locales vinculadas a la actividad agrícola de Palma del Río, fuertemente arraigadas en el territorio palmeño a lo largo de varias generaciones, que generan un importante número de empleos y que tienen claras posibilidades de crecimiento en términos de producción y empleo que no deben desaprovecharse.

En los terrenos objetos de esta innovación, las actividades agroindustriales que se desarrollan hasta la fecha, por parte de las tres empresas, necesitan de ampliación de suelo para su mejora y desarrollo futuro de sus actividades. Es por tanto, procedente la clasificación de nuevos suelos para la implantación de estas nuevas instalaciones agroindustriales, puesto que los suelos industriales actuales tienen una localización alejada de esta zona y no permite el mantenimiento y la ampliación de las actividades actuales, de gran importancia social y económica para Palma del Río.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de Entrada / Salida

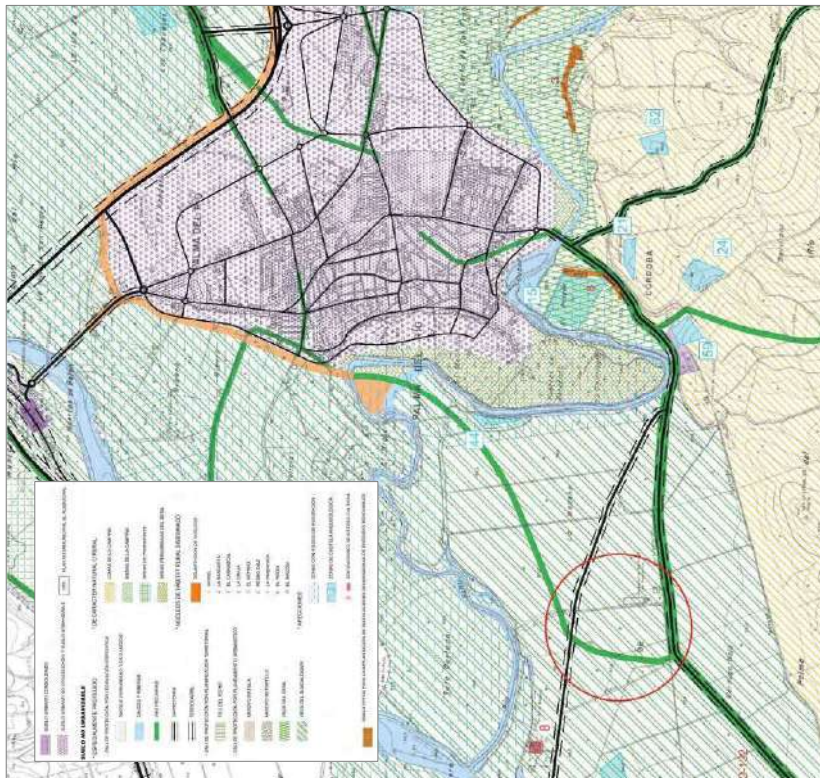
Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

3. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

Todo el ámbito de la actuación está clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística con la categoría de Zona de Vega del Guadalquivir, tal como queda reflejado en el Plano de Ordenación Estructural y Plano de Ordenación Completa del SNU, que se reproduce parcialmente a continuación, del Plan General de Ordenación Urbanística del Palma del Río, regulándose su normativa en el art. 5.42 de dicho Plan.



4. DESCRIPCIÓN Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La propuesta de ordenación reconoce la naturaleza como suelos productivos de la zona objeto de estudio y plantea soluciones desde el punto de vista urbanístico, ambiental y de infraestructuras coherente con la situación real, considerando las necesidades y previsiones de futuro, garantizando una solución integral a las infraestructuras y servicios, dotando al nuevo sector SUS/CO-1 "COSJOL" de un acceso seguro desde la carretera, de viario público, zonas verdes y dotaciones y posibilitando la posterior incorporación a la zona de otras actividades complementarias de carácter agroindustrial vinculadas con las actividades existentes.

Para ello es necesaria la incorporación de una superficie de suelo suficiente para acoger tanto a la ampliación de actividades, que se ha cuantificado por las tres cooperativas en 35.000 m² de suelo a añadir a las parcelas existentes, como a las reservas de suelo para espacios libres públicos (10% de la superficie), equipamientos (4% de la superficie), viario público y parcelas de cesión al Ayuntamiento (10% del aprovechamiento del sector).

De acuerdo con la propuesta de ordenación, de los 98.734 m² de nuevos suelos que se incorporan al sector, 53.049 m² son de cesión al Ayuntamiento, es decir el 54% y el resto parcelas lucrativas. Como resultado de la ordenación propuesta se conseguiría una ampliación de suelos para uso productivo de 58.525 m² contando con los suelos de cesión municipal, suficiente para la ampliación de las actividades y para la implantación de algunas nuevas.

La innovación, siguiendo las recomendaciones del Servicio de Carreteras, propone una ampliación de la plataforma de la actual carretera A-3150 para mejorar la accesibilidad al nuevo sector. Esta ampliación entra en conflicto con la vía pecuaria, *Cañada Real de Córdoba a Sevilla*, situada al sur del ámbito; por lo que, desde la innovación se plantea un trazado alternativo de la misma para estos suelos afectados por la ampliación de la plataforma. Esta propuesta, que ha sido consensuada por el servicio de Vías Pecuarias de la Consejería competente de la Delegación Territorial en Córdoba, consiste en reservar, en el tramo afectado por la ampliación de la plataforma, una banda de suelo de 20,89 metros de anchura para vía pecuaria desde el borde de esta ampliación hacia el límite del sector, garantizándose así el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios.

Se propone un nuevo acceso ortogonal a la actual carretera A-3150, y se localiza en el P.K. 5+568 margen derecha. Dicho acceso servirá para garantizar la accesibilidad a los futuros usos industriales que se implantarán en con la aprobación del planeamiento. Respecto a la afeción sobre la vía pecuaria que supone la propuesta de este nuevo acceso, desde la innovación se solicitará a la Delegación Territorial correspondiente una autorización para el uso compatible de esta actuación con dicha vía pecuaria. Para este nuevo acceso ortogonal será necesario redactar un proyecto específico de accesos, siguiendo criterios y directrices del Servicio de Carreteras y deberá cumplir con lo establecido en la normativa 3.I. IC de Trazado de la Instrucción de Carreteras. Los gastos de construcción de este nuevo acceso correrán a cargo del promotor de la actuación urbanística.

Respecto a las infraestructuras previstas, para dotar al sector de abastecimiento de agua, será necesaria la instalación de una red malleada conectada a la tubería actual de distribución. La evacuación de aguas residuales de la ordenación urbanística deberá canalizarse en los colectores que verterán a una futura Estación Depuradora compacta y por otra parte, el vertido de las escorrentías superficiales irá al cauce del Río Genil en el punto de coordenadas UTM (ED50): X: 296.627,04, Y: 4.174.031,59. En relación a la energía eléctrica, debido a que en la actualidad el suministro está garantizado con la edificabilidad existente, realmente se precisa un incremento de potencia para 62.000 m² techo. Por lo que demanda total sería 2.909 kw. Se considera suficiente el tendido de una línea de media tensión de 3x240mm² de sección. Finalmente, para las redes de

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22



telecomunicaciones se ubicará un poste de bajada de cableado en el límite de la parcela urbanizable y se prevé la instalación de una canalización enterrada de 4 conductos de PVC.

Respecto a la gestión de los residuos que se generen en el nuevo sector industrial, desde la innovación se propone la utilización compartida de este punto limpio para la gestión de los residuos generados por el sector industrial. Esta propuesta de uso compartido supondría un importante ahorro económico frente a la construcción y gestión de unas nuevas instalaciones para este fin dentro del sector. En caso de que esta propuesta de uso compartido, previo convenio de colaboración o contrato no fuese posible, será el correspondiente planeamiento de desarrollo del nuevo sector industrial el que deberá prever la reserva de suelo necesaria para la implantación de un punto limpio industrial dentro del mismo.

Los parámetros básicos de ordenación en esta alternativa serían los correspondientes a un sector completo de suelo urbanizable sectorizado, denominado SUS/CO-1 "COSUOL", con una edificabilidad media para todo el sector de 0,50 m²/m²s, y que se resumen en la siguiente tabla:

PARÁMETROS BÁSICOS	SUS/CO-1 "COSUOL"	
Superficie	168.490 M2	
Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado	
Usos	Pormenorizados	
	Compatibles	Industrial (agropecuario)
	Prohibidos	Dotaciones y servicios públicos, Espacios libres, Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas Residencial
Aprovechamiento urbanístico	Edificabilidad Bruta sobre la Superficie del Sector	0.5 m ² /m ² s
	Aprovechamiento Objetivo	84.245 u.a.
	Aprovechamiento Medio	0.500
Sistema de Actuación	Compensación	
Figura de Planeamiento	Plan Parcial	

RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO. SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	
SUPERFICIE SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL" (USO GLOBAL INDUSTRIAL)	168.490 m ²
USOS	RESERVA MÍNIMA (m ²) SUPERFICIE PROPUUESTA (m ²)
Sistema Espacios libres de dominio y uso público	10% 16.849 16.849
Centros docentes	No se prevé reserva - -
Parque deportivo	2% 3.370 3.370
Comercial	1% 1.685 1.685
Social	1% 1.685 1.685

RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO. SEGÚN LOUA ART. 17	
SUPERFICIE SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL" (USO GLOBAL INDUSTRIAL)	168.490 m ²
USOS	RESERVA MÍNIMA (m ²) SUPERFICIE PROPUUESTA (m ²)
Dotacional (parques y jardines, equipamiento educativo, deportivo, comercial y social)	14-20% 23.588 - 33.698 23.589
Zonas verdes	10% 16.849 16.849

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

PARCELA	SUPERFICIE P. Actuación	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELAS	EDIFICABILIDAD P. Actuación	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD	EDIFICAB. TOTAL
COOPERATIVA	26.774	23.567	23.130	7.614	11.565	0,5000	11.565
OLEOPALMA	15.000	15.545	12.780	5.000	6.390	0,5000	6.390
SUNARAN	32.796	32.796	33.846	10.000	16.923	0,5000	16.923
CESSION 10%			12.840			0,8435	10.831
AMPLIACIÓN PARCELAS			45.685			0,8435	38.535
TOTAL SUELO PRODUCTIVO	74.570	71.908	128.281	22.614	34.878		84.244
ESPACIOS LIBRES		16.849					
EQUIPAMIENTOS		6.740					
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO (CANAL)		1.917					
DEPURADORA		500					
VIARIO		14.203					
TOTAL		40.209					
ÁMBITO			168.490		34.878	0,5000	84.245

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

SECTOR	ÁREA DE REPARTO AR-21						Excesos/Defectos Aprovechamientos		
	DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO		UNIDADES DE APROVECHAMIENTO Del uso y Tipología característica			EDIFICABILIDAD MUNICIPAL			
	Superficie (S) M2	Edificabilidad M2T/M2S	Edificabilidad máxima (Em) M2T	Coefficiente Ponderación (Cp)	Aprovechamiento Objetivo (Ao) Ao = Em x Cp Uds. Aprov.			Aprovechamiento Sector (Am x S) (Am x S) Uds. Aprov.	EDIFICABILIDAD PROPIETARIOS SECTOR
SUS/CO-1 "COSUOL"	168.490	0.5	84.245	1	84.245	84.245	10% Ao	Ao-As-10% Ao	0
Total Sector	168.490		84.245		84.245	84.245			0
Total Área de Reparto	168.490		84.245		84.245	84.245			0

APROVECHAMIENTO MEDIO: Am = Ao / S ÁREA DE REPARTO = 84.245 / 168.490 = 0,500 unidades de aprovechamiento

44

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

ANEXO 1.

VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO PARA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDADES AGROINDUSTRIALES. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

Promotor: GRUPO COSUOL (SUNARANIOLEOPALMA/COOPERATIVA DE REGANTES)

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

INTRODUCCIÓN

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, estableció la denominada Evaluación de Impacto en la Salud cuyo objeto es valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de determinados planes, programas, obras o actividades y señalar las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos y reforzar los efectos positivos.

El artículo 56 de dicha Ley establece que deben someterse, entre otros, a Evaluación de Impacto en la Salud los instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.

Por su parte, el artículo 59, para los instrumentos de planeamiento urbanístico, establece que el promotor solicitará a la Consejería competente en materia de salud el Informe de Evaluación de Impacto en Salud, adjuntando la Valoración del Impacto en Salud en los términos y con los procedimientos establecidos en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. De acuerdo al artículo 58 de la Ley, el informe tiene carácter preceptivo y vinculante.

Los contenidos de la Ley 16/2011 para la Evaluación de Impacto en la Salud han sido desarrollados por el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El artículo 6 del citado Decreto establece en relación al contenido y estructura de la Valoración del Impacto en la Salud lo siguiente:

“1. El documento de valoración del Impacto en la salud contendrá al menos la siguiente información:

- Descripción de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación.
 - Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.
 - Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos.
- Asimismo se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.

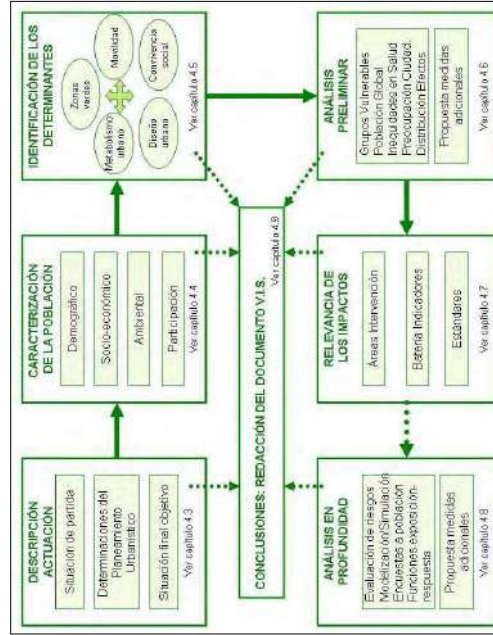
- Conclusiones de la valoración.
- Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible.
- Anexos en los que se recoja la documentación que ha servido de apoyo al proceso de valoración de los impactos.

2. La valoración de impacto en salud de los planes y programas se realizará conforme a la ficha recogida en el Anexo III.

3. La valoración de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico que deban someterse a evaluación de impacto en la salud se incorporará en la Memoria del plan, como documentación del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 19, apartados 1.a) y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.”

En desarrollo de la regulación normativa contenida en la Ley 16/2011 y en el Decreto 169/2014, la Consejería de Salud ha desarrollado el “Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía”, que recomienda las siguientes fases metodológicas, en las que se realizará el presente documento:

- Descripción de la actuación.
- Caracterización de la población.
- Identificación de los determinantes.
- Análisis preliminar.
- Relevancia de los impactos.
- Análisis en profundidad, en caso de ser necesario.
- Conclusiones y elaboración documental.



ESQUEMA METODOLÓGICO DEL MANUAL REFERENCIADO

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

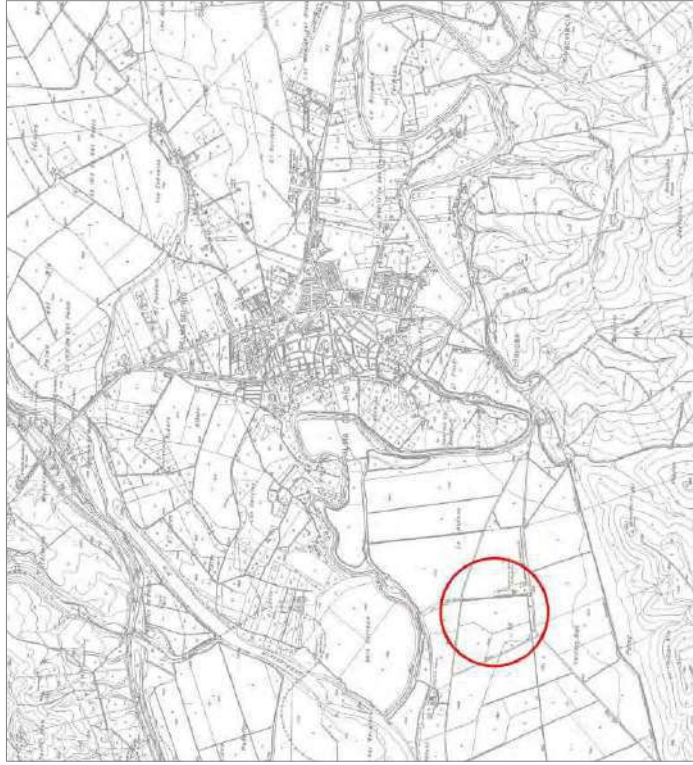
La conveniencia y oportunidad de esta innovación se debe a la voluntad del Ayuntamiento de Palma del Río de apoyar a empresas locales vinculadas a la actividad agrícola fuertemente arraigadas en el territorio palmero a lo largo de varias generaciones, que generan un importante número de empleos y que tienen claras posibilidades de crecimiento en términos de producción y empleo que no deben desaprovecharse.

En los terrenos objetos de esta innovación, las actividades agroindustriales que se desarrollan hasta la fecha, por parte de las tres empresas, necesitan de ampliación de suelo para su mejora y desarrollo futuro de sus actividades. Es por tanto, procedente la clasificación de nuevos suelos para la implantación de estas nuevas instalaciones agroindustriales, puesto que los suelos industriales actuales tienen una localización alejada de esta zona y no permite el mantenimiento y la ampliación de las actividades actuales, de gran importancia social y económica para Palma del Río.

El ámbito de la Innovación comprende una superficie de 158.200 m² de suelo inicialmente no urbanizable, localizado al suroeste del núcleo urbano de Palma del Río, entre la carretera comarcal CO-9004 y la A-3150, ctra. Palma del Río-La Campana; facilitando dichas vías de comunicación la accesibilidad al ámbito.

La delimitación del sector es la siguiente:

- Al norte, la carretera comarcal CO-9004 que actúa como elemento claro de borde que delimita el ámbito.
- Al oeste, con la vía pecuaria "Cordel del Vado del Portillo".
- Al sur, con la vía pecuaria "Cañada Real de Córdoba a Sevilla" y con la carretera Palma del Río-La Campana A-3150.
- Al este, con terrenos de cultivo.



El objeto de la Innovación del Planeamiento General vigente es posibilitar la implantación de un uso productivo en un enclave que resulta estratégico para tal fin; donde actualmente se desarrollan actividades agroindustriales que necesitan nuevos suelos para la ampliación de sus instalaciones.

Los suelos que van a clasificarse como Suelo Urbanizable Sectorizado, se encuentran clasificados en el PGOU vigente como Suelo No Urbanizable de Protección por Planeamiento Urbanístico en la categoría de Zona de Véga del Guadalquivir, por lo que se hace necesario un cambio en la clasificación del mismo como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso industrial.

La Innovación consiste en la reclasificación de suelos no urbanizables, de acuerdo con el Plan General vigente en Palma del Río, pasando a tener la consideración de suelos urbanizables sectorizados de uso productivo-industrial, conforme a la legislación autonómica vigente.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

En la actuación propuesta se contemplan los siguientes objetivos básicos:

- Clasificación de suelos para la implantación de usos productivos que permitan la ampliación y mejora de los existentes.
- Ejecución de un nuevo viario, en el ámbito de la actuación, que garantizará la funcionalidad y accesibilidad del sector, así como su conexión con las carreteras A-3150 y CO-9004.

Dicho objetivo básico consiste, por tanto, en la ordenación y cambio de clasificación de terrenos de suelo no urbanizable a suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, innovando el Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río sin incluir como vinculante a la ordenación detallada, por lo que los suelos pasarían a ser urbanizables sectorizados, de modo que deberá redactarse y tramitarse un Plan Parcial de Ordenación, previamente a la actividad de ejecución.

Los objetivos y criterios de ordenación así expuestos podrían sintetizarse de forma genérica en:

3. DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE UN ÁMBITO DESTINADO A USO INDUSTRIAL, en coherencia con el modelo territorial establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río, que garantice simultáneamente las conexiones con los sistemas y las infraestructuras básicas de la zona, y establezca las determinaciones necesarias para el posterior desarrollo de la actuación.

4. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO EN LA PROPIA INNOVACIÓN, fijando Normas para la ordenación pormenorizada del área, y estableciendo consecuentemente las tipologías edificatorias y los usos globales de las áreas propuestas, conforme a la legislación aplicable.

3. EVALUACIÓN DE LA IDONEIDAD MEDIOAMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN, mediante la formulación de un Estudio Ambiental Estratégico en el que se analizan varias alternativas para la ordenación del área y cuyas conclusiones serán concluyentes en los criterios de ordenación.

4. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO INDUSTRIAL DE LA ZONA, mediante el seguimiento por parte de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río de la presente Innovación y de sus condiciones de ordenación, canalizando la demanda existente hacia este sector de actividades productivas vinculadas a la actividad agrícola.

Los OBJETIVOS AMBIENTALES se establecen como principios que debe cumplir el planeamiento urbanístico y que deben ser integrados tanto en el diseño urbanístico como en el proceso de urbanización y edificación.

- Garantizar la preservación de los valores naturales, la biodiversidad y la seguridad ambiental.

- Preservar los dominios públicos y las zonas de servidumbres.
- Reducir el consumo de recursos naturales y la generación de residuos.
- Abordar la movilidad y conectividad desde criterios de eficiencia y respeto hacia el medio.
- Localizar los usos productivos desde criterios de racionalidad ambiental.
- Establecer medidas ajustadas a la actuación de mitigación y adaptación al cambio climático.
- Implantar las actuaciones desde la minimización de los riesgos ambientales.
- Integrar las actuaciones en el entorno paisajístico

La propuesta permite compaginar la adecuada implantación de las actividades productivas y su necesaria expansión con un desarrollo equilibrado de los suelos garantizando la urbanización del sector con nuevas infraestructuras y servicios comunes para todas las parcelas.

La ampliación de la superficie destinada a las actividades industriales en activo y con un importante peso en la economía del municipio, la ejecución de un viario que permite unos mejores accesos a las industrias y que minimiza su incidencia en la red viaria local, el aumento de la oferta laboral que supone un revulsivo económico en el municipio y la delimitación del dominio público viario y la implantación de medidas ambientales que luchan contra los efectos nocivos que se pueden derivar de la actividad industrial permiten establecer que la Alternativa 2 como la más viable ambientalmente.

Los parámetros básicos de ordenación de la Alternativa 2 serían los correspondientes a un sector completo de suelo urbanizable sectorizado con una edificabilidad media para todo el sector de 0,50 m²/m²s, y se resumen en la siguiente tabla:

Clasificación del suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado
Superficie ámbito actuación	168.490 m ²
Superficie parcelas actuales	69.756 m ²
Superficie ampliación parcelas	45.685 m ²
Superficie ampliación de cesión 10% AM	12.840 m ²
Superficie construida actual	19.600 m ²
Edificabilidad máxima	84.245 m ²
Coficiente edificabilidad medio sector	0,50 m ² /m ² s

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de Julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22



La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

2. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

2.1. Caracterización básica del municipio de Palma del Río.

Palma del Río se sitúa en el límite de la Depresión Bética, cuyo eje el río Guadalquivir, la bordea. Sus características climáticas y la bondad de sus suelos regados por el Guadalquivir y el Genil han determinado históricamente su aptitud agrícola, base de su economía.

Actualmente Palma del Río es un municipio dinámico con expectativas de crecimiento gracias a la potencia de su sector primario y la transformación de estos productos.

El término municipal de Palma del Río se divide en tres ámbitos campiña, vega y montaña que tiene la menor representación. El ámbito de la Innovación se sitúa en la zona de vega recorrida por los ríos Guadalquivir y Genil que presentan numerosos meandros debido a la escasa pendiente del terreno.

Los materiales formados por sedimentos fluviales constituyen una idónea combinación de materiales sueltos, gravas, arenas y limos que originan un tipo de suelo de alto valor agrológico, los fluvisoles.

La presencia de los suelos de vega es la principal razón de la fuerte antropización del área donde la vegetación natural ha sido relegada a los bordes fluviales. Los ríos Guadalquivir y Genil son flanqueados por una vegetación de porte arbóreo, asemejando a un bosque galería, compuesta fundamentalmente por sauces, fresnos, tarajes y eucaliptos de gran porte, entre otras especies. Donde el hidromorfismo es mayor, la vegetación reduce su porte apareciendo aneas, cañas, carrizos y juncos.

Densa vegetación y cursos de agua son los principales componentes para garantizar una fauna variada en las vertientes de suelo, tierra y agua.

Se trata de un ámbito de un gran valor paisajístico dados los abundantes y variados elementos que lo componen: los cursos de agua identificados por la vegetación natural que los acompañan, la existencia de una zona llana cubierta de un mosaico de aprovechamientos agrícolas que le otorgan una singular variedad cromática y un espacio de huertas que van asociadas al paso de un río jalonado de norias y otras infraestructuras de riego insertas entre pequeños núcleos de población.

Por la riqueza del suelo, el aprovechamiento agrícola de su superficie es casi completo, en las terrazas del Guadalquivir las explotaciones se dedican a cultivos herbáceos, con un aumento considerable en la superficie de cítricos, mientras que en las huertas del Genil han dominado tradicionalmente los frutales (fundamentalmente cítricos).

La riqueza de Palma del Río derivada de su regadío no ha sido histórica, sino que a partir de la década de los 40 del siglo XX se potenció la política de regadíos produciéndose un incremento en la productividad y por lo tanto un importante aumento de la población. Hasta esa época el término municipal estaba dedicado al cultivo de cereal o sin producción, mientras que las huertas situadas a lo largo del Genil, con

facilidad para la obtención directa del agua, estaban dedicadas a la producción de frutales y hortalizas.

2.2. Caracterización de las infraestructuras.

Dadas las características de la actuación es relevante destacar las previsiones para el sector relativas a las infraestructuras, tanto en su diseño como en su desarrollo

▪ Abastecimiento de agua.

El suministro de agua potable al sector debe estar garantizado por una red de agua potable de Φ 110mm de fibrocemento que discurre por la carretera CO-9004. Esta tubería abastece a un núcleo urbano (poblado de Colonización El Calonge) y tiene problemas de capacidad y de estado de conservación en la actualidad. La empresa responsable del suministro es el propio Ayuntamiento de Palma del Río y plantea su sustitución por otra de mayor capacidad y durabilidad mediante la aprobación de Planes Provinciales. El tramo objeto de estudio de modificación de la tubería abarca desde la Avenida de La Campana (entrada en la población desde el sur) hasta la nueva zona de desarrollo urbanístico (límite con el lindero Oeste).

Deberá analizarse en el proyecto de urbanización la solución técnica a adoptar, que puede modificar dicha acometida a 110 mm o bien disponer de una nueva acometida hasta Palma del Río en paralelo a la existente si se considera por el Ayuntamiento que se supera el caudal máximo de la red general actual en el momento en el que se vaya a ejecutar la urbanización de la zona destinada a la ampliación. A efectos del estudio económico se ha estimado la opción más costosa que consistiría en la instalación de una nueva canalización de 90 mm como complemento de la existente y cuyo cargo correría a cargo del sector.

▪ Saneamiento y depuración.

El drenaje y el saneamiento del sector debe estar garantizado por la administración local (Ayuntamiento), si bien las competencias en la gestión del Medio Ambiente son asignadas a la Consejería de la Junta de Andalucía. Como premisa fundamental, la administración autonómica exige que el modelo de saneamiento de los sectores urbanísticos tenga previsto una red separativa, de manera que las aguas fecales sean conducidas a la estación depuradora correspondiente y que las aguas procedentes de lluvia, una vez almacenadas en un tanque de tormentas, sean vertidas a cauce público evitando llevar las primeras aguas contaminadas que serán vertidas a la red de fécales mediante el bombeo desde el tanque de retención.

La evacuación de aguas residuales de la ordenación urbanística deberá canalizarse en los colectores que verterán a una futura Estación Depuradora compacta y por otra parte, el vertido de las escorrentías superficiales irá al cauce del Río Genil en el punto de coordenadas UTM (ED50): X: 296.627,04 / Y: 4.174.031,59

▪ Red de aguas pluviales.

La red estará formada por colectores por gravedad, adquiriendo una disposición tipo "ramificada". Desde el punto localizado como la salida natural más baja del sector coincidente con la cuenca que presenta la topografía existente, habrá de proyectar unos

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

vertidos de pluviales al río Genil, por lo que en su momento habrán de solicitarse las autorizaciones pertinentes a los organismos competentes en materia de medio ambiente y gestión del ciclo integral del agua.

- **Red de aguas fecales y depuración.**

La red se organiza en lo que se refiere a esquema, cotas, pendientes y puntos de vertido de forma análoga a la red de pluviales, pero con las siguientes salvedades:

- La red discurrirá junto al frente de todas las parcelas, bajo los acerados o aparcamientos, según las dimensiones disponibles en cada caso, más próximos a cada una de las fachadas, de forma que no sea necesario afectar a la calzada durante la fase de edificación de las parcelas a la red de fecales.

- Se partirá, para el cálculo de caudales residuales, de los datos de consumo establecidos en el apartado de abastecimiento, para ello se considerará que el 90% de la dotación de abastecimiento retorna a la red de fecales.

El vertido se realizará a la EDAR de nueva construcción ubicada en la parcela de infraestructuras definida en la Innovación. Dicha depuradora recogerá los vertidos de fecales de las parcelas, realizará el tratamiento de depuración de las aguas y realizará el vertido al cauce que desemboca en el río Genil.

Con objeto de reducir la carga contaminante en la entrega de las primeras aguas de lluvia, se instalarán tanques de tormentas en cada una de los vertidos a cauce público, con una conexión a la red de saneamiento y EDAR.

- **Gestión de residuos.**

La gestión de los residuos se realiza a través de recogidas directas a las empresas productoras por entidades gestoras habilitadas por la administración competente. Las empresas gestoras de los residuos son las que establecen los protocolos de recogida de los distintos tipos de residuos atendiendo a la normativa vigente y son las que asumirán el incremento de residuos que se produzcan con la puesta en marcha de las nuevas instalaciones.

Respecto a la gestión de los residuos que se generen en el nuevo sector industrial, el artículo 103.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece que los nuevos suelos industriales y ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio, siendo el instrumento de planeamiento urbanístico el que prevea la reserva de suelo para la implantación del mismo.

Por otra parte, el artículo 122 del Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, establece la posibilidad de integrar en una misma instalación los puntos limpios industriales y municipales, siempre y cuando las administraciones locales y los titulares de los puntos limpios industriales establezcan convenios de colaboración o contratos en los que se regulen las condiciones de uso compartido de la instalación.

En la actualidad en Palma del Río existe un punto limpio municipal, en el Km 4 de la ctra. A-2211 muy próximo al nuevo sector industrial. Por tanto, dada la cercanía de este punto limpio y, en virtud del artículo 122 del Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, desde la presente innovación se propone la utilización compartida de este punto limpio para la gestión de los residuos generados por el sector industrial. Esta propuesta de uso compartido supondría un importante ahorro económico frente a la construcción y gestión de unas nuevas instalaciones para este fin dentro del sector.



En caso de que esta propuesta de uso compartido, previo convenio de colaboración o contrato, no fuese posible, será el correspondiente planeamiento de desarrollo del nuevo sector industrial el que deberá prever la reserva de suelo necesaria para la implantación de un punto limpio industrial dentro del mismo.

- **Niveles de ruido.**

Palma del Río no cuenta con mapa de ruidos. La Innovación se encuentra alejada del núcleo de población y de las otras entidades menores, en una zona de vega donde el ruido no es un elemento perturbador para la salud.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Los principales focos productores de ruido se producen por la propia actividad industrial y la carretera A-2211. Si bien no afecta a grandes grupos de población, la emisión de los niveles de ruido estará regulada por la legislación de aplicación

- **Suelos contaminados.**
- En el ámbito de la Innovación, los nuevos suelos que se incorporan al sector no han sufrido acciones que hayan podido emitir sustancias contaminantes, tras consultar las fotografías aéreas han estado dedicados tradicionalmente al cultivo agrícola.
- En los suelos dónde actualmente se desarrolla la actividad industrial, las empresas deberán realizar los correspondientes informes de situación de los suelos y en el caso que se produjera un cese o cambio de actividad, la legislación establece la realización de un análisis preliminar de los suelos por si se identifican elementos contaminantes previo a cualquier transformación.

- **Efectos sobre la salud pública.**
- No se tiene conocimiento que las actuaciones puedan producir efectos nocivos sobre la salud de la población pública.

2.3. Análisis de la población.

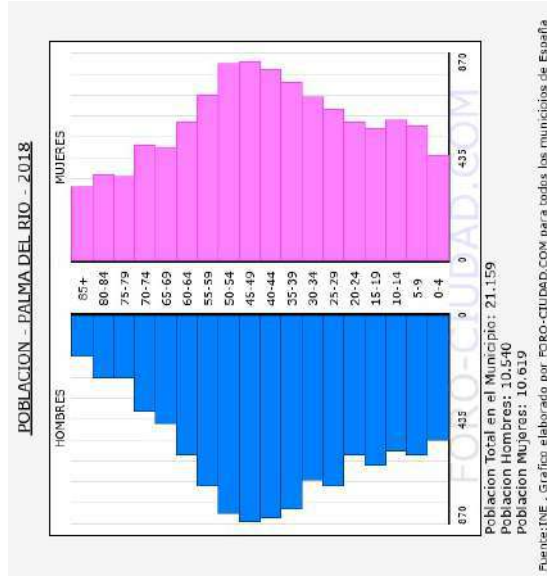
El ámbito de la Innovación está calificado por el planeamiento como uso global y por menorizado Industrial, no permitiéndose el uso residencial y está destinado íntegramente a éste.

Caracterización demográfica.

Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2018 el número de habitantes en Palma del Río era de 21.159, 3 habitantes menos que el en el año 2017.

En el gráfico siguiente se puede ver la evolución del número de habitantes de Palma del Río desde 1.900 hasta el año 2.018.

La población entre hombres y mujeres se dividen entre 10.540 de varones y 10.619 de mujeres. La siguiente pirámide muestra la distribución por grupos de edad:



Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

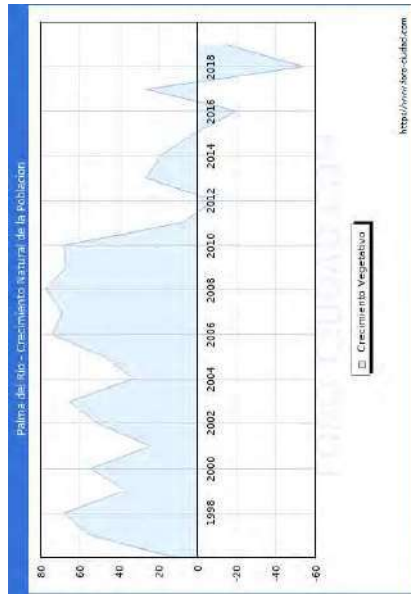
Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

El crecimiento natural de la población en el municipio de Palma del Río en las últimas décadas ha sido positivo.

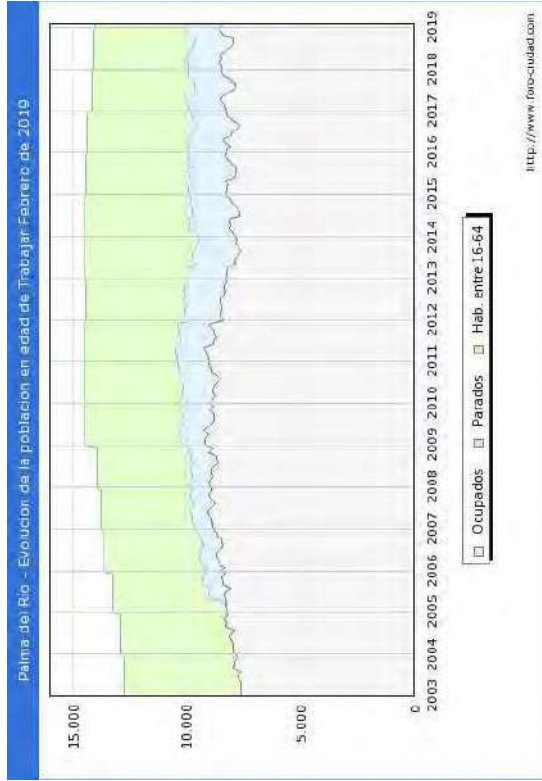


Actividad económica.

En relación a la actividad económica, el municipio de Palma del Río es un municipio muy dinámico con un mercado de trabajo activo que muestra unos datos positivos, así el número de trabajadores afiliados a la Seguridad Social asciende a 8.416 en el año 2017 y el número de contratos registrados asciende a 33.592, por otra parte reseñar que el número de parados se sitúa en 1.524 personas, datos obtenidos del SEPEs, en relación a los años 2016/17, el porcentaje de los demandantes de empleo disminuye en un 2,18%.

En el mercado de trabajo, la distribución del paro en el año 2018 se reparte entre:

- Mujeres: 886
- Hombres: 655
- Extranjeros: 149



Este gráfico muestra los afiliados a la Seguridad Social en edad de trabajar, del municipio teniendo en cuenta el centro de trabajo y no la residencia del trabajador.

Dado el sistema productivo implantado en el municipio muy relacionado con la explotación agrícola, el número de contratos temporales es muy elevado. Los datos sobre contratación son los siguientes para el año 2018:

- Contratos registrados de carácter indefinido: 450
- Contratos registrados de carácter temporal: 34.622

Las principales actividades económicas, en el año 2017, implantadas en Palma del Río se distribuyen en los siguientes sectores:

- Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas: 525
- Hostelería: 108
- Construcción: 117
- Industria manufacturera: 87
- Transporte y almacenamiento: 58

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

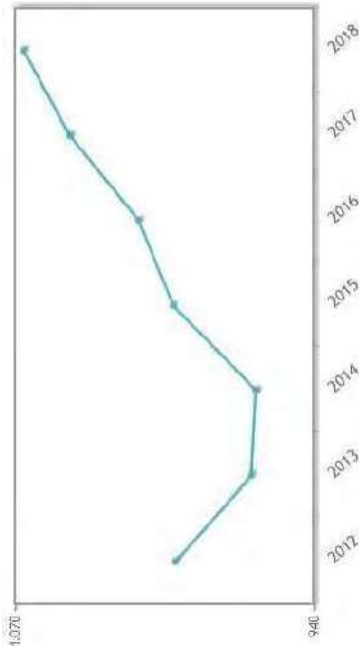
Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

El número de empresas localizada en el municipio asciende a 1.066, en un progresivo crecimiento desde el año 2014 con una pequeña inflexión en el 2016. También es importante destacar la creación de cooperativas, en el año 2015 fueron 2



En los establecimientos con actividad económica del año 2017, se distribuyen los asalariados con el siguiente rango:

- Sin asalariados: 670
- Hasta 5 asalariados: 567
- Entre 6 y 19 asalariados: 84
- De 20 y más asalariados: 30

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES.

Como se ha ido señalado en los apartados anteriores, se constata que el municipio de Palma del Río es un municipio dinámico tanto en población, crecimiento vegetativo positivo, como en actividad económica.

Es importante señalar el crecimiento empresarial con una tendencia prácticamente constante en la creación de empresas que lleva aparejado un incremento de empleo

Respecto al empleo, la población se dedica mayoritariamente a los servicios, si bien es relevante destacar el ámbito de las empresas manufactureras. El desempleo se mantiene en tasas inferiores a la provincial y autonómica, con mayor presencia de mujeres que de hombres, como es tendencia general en España.

Dado su sistema productivo el empleo temporal es muy relevante, con una cifra de supera los 30.000 contratos.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

3. PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

El Ayuntamiento-Pleno de Palma del Río, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de septiembre de 2019, acordó aprobar inicialmente el documento de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, el Estudio Ambiental Estratégico y el Resumen no Técnico. Tras este acuerdo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.4 en relación con el 40.5.g) de la Ley 7/2002, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y con el artículo 32. 3ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ambos instrumentos han sido sometidos a información pública durante cuarenta y cinco días, mediante la inserción de anuncios publicados en el Tablón de Edictos de la sede electrónica del Ayuntamiento, con fecha 16 de octubre de 2019; en el nº 197 del BOJA, de 9 de octubre de 2020; en el nº 198 del BOP de Córdoba, de 16 de octubre de 2019 y en el Diario de Córdoba, de 10 de octubre de 2019; donde particulares y asociaciones han presentado alegaciones con las sugerencias, alternativas o propuestas que estiman oportunas con objeto de mejorar la ordenación o de salvaguardar los derechos o intereses legítimos que correspondan.

Finalizado este periodo de exposición pública, el Ayuntamiento remite al equipo redactor de la Innovación un total de 5 alegaciones, presentadas entre el 10-10-2019 y el 17-12-2020. El equipo redactor, en cumplimiento de las condiciones administrativas para la aprobación del Plan y del artículo 125.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, responde de forma individualizada a cada una de las alegaciones presentadas, planteando en cada caso los argumentos necesarios para avalar la resolución propuesta, de forma que si el Ayuntamiento lo considera oportuno, se les pueda trasladar a los ciudadanos que alegan.

4. IDENTIFICACIÓN DE LOS DETERMINANTES.

La Organización Mundial de la Salud define la salud como un estado de completo bienestar físico, mental y social, y no solamente la ausencia de afecciones o enfermedades. La salud se concibe como uno de los derechos fundamentales de todo ser humano, correspondiendo a los gobiernos la responsabilidad de la salud de sus pueblos (OMS 2011). En esta concepción, se considera la salud en sentido positivo e incluye no sólo los aspectos físicos de la salud, sino también aspectos sociales y psíquicos.

La Ley de Salud Pública de Andalucía define los determinantes de salud como "el conjunto de factores personales, sociales, económicos y ambientales que determinan el estado de salud individual y colectiva". Es decir, bajo el término determinantes de la salud se engloban un conjunto de factores que influyen y determinan el estado de bienestar y calidad de vida de individuos y poblaciones. Así, los determinantes de salud se dividen en cuatro grandes grupos, que incluyen los factores individuales que no pueden ser modificados como la edad, el sexo y los factores genéticos y otros que sí pueden modificarse como los hábitos o estilos de vida (alimentación, actividad física,...etc.), las condiciones ambientales del entorno o las políticas sectoriales de distintos ámbitos (transporte, vivienda, planificación urbana,...etc.). Se podría decir que los primeros son los determinantes clásicos, por tener más relación con efectos directos en la salud, y los segundos, aquellos que son considerados como tal por incidir e impactar en estos. Los factores determinantes están en muchos casos interrelacionados entre sí, englobándose unos a otros. En la siguiente tabla, procedente del manual para la evaluación de impacto en la salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía, se ejemplifican las categorías de determinantes y algunos determinantes específicos.

CATEGORÍAS DE DETERMINANTES DE SALUD	DETERMINANTES DE SALUD ESPECÍFICOS: ALGUNOS EJEMPLOS
Factores individuales: genética, biológicos, comportamientos/ estilos de vida y/o circunstancias personales	Género, edad, dieta, actividad física, tabaco, alcohol, comportamientos sexuales, nivel de educación, autoestima, habilidades sociales, estrés, etc.
Factores sociales y ambientales: Condiciones del entorno físico, comunitario y/o socioeconómico	Acceso a servicios comunitarios. Apoyo/ aislamiento social. Empleo. Calidad ambiental (aire, agua y suelo). Vivienda. Distribución de la salud (presencia/ausencia de desigualdades en salud) Acceso a agua de consumo y saneamiento. Racismo. Uso del suelo. Diseño urbanístico.
Factores institucionales: servicios públicos	Disponibilidad de servicios (incluyendo los servicios sanitarios), redes de transporte y de comunicación. Educación. Empleo. Normativa sobre medio ambiente y salud pública. Sistemas de vigilancia en salud ambiental.

Es evidente que algunas actuaciones urbanísticas pueden incidir, en mayor o menor medida, sobre los factores sociales, ambientales e institucionales y el cambio o permanencia de estos, sobre la salud de la población afectada.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

El manual para la evaluación de impacto en la salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía propone una lista de chequeo, que debe ser analizada cualitativamente en tres niveles, Alto, Medio y Bajo, en relación a:

- **Probabilidad:** Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.
- **Intensidad:** Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.
- **Permanencia:** Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

En cuanto a la valoración, el manual establece los siguientes criterios:

	BAJO	MEDIO	ALTO
Probabilidad	No se prevé que se produzca una modificación significativa en el/los determinante/s.	Resulta razonable esperar que se va a producir una modificación en el/los determinante/s pero puede no ser significativa o depender de la concurrencia de factores adicionales.	Resulta prácticamente seguro bien por la experiencia acumulada o por el desarrollo lógico de las medidas que se va a producir una modificación significativa en el/los determinante/s.
Intensidad	La modificación prevista no tiene la suficiente entidad como para alterar de forma significativa el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista tiene suficiente entidad como para detectarse fácilmente pero el resultado final está claramente influenciado por el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista es de tal entidad que se altera por completo el estado inicial del/de los determinante/s.
Permanencia	La modificación es temporal, de tal forma que sus efectos pueden atenuarse o desaparecer en meses. El grado de dificultad física / económica / por motivos de improbabilidad o de tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo.	Modificación no totalmente permanente pero cuyos efectos tardan años en atenuarse o desaparecer. El grado de dificultad física / económica / por motivos de improbabilidad o de tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo.	Modificación que se puede considerar prácticamente irreversible o cuyos efectos van a tardar en atenuarse décadas. El grado de dificultad física / económica / por motivos de improbabilidad o de tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es muy elevado.

La valoración de los impactos se realiza de manera cualitativa estableciendo la afección que el contenido de la propuesta provoca en los indicadores propuestos. Una vez vistos los criterios, se pasa a completar la lista de chequeo.

ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS USO PÚBLICO	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor	MEDIO	MEDIO	ALTO	MEDIO
Existencia y/o calidad de masas de agua en zonas de ocio para usos recreativos	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro)	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergia por polen	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE

La afección sobre zonas verdes, espacios vacíos o de uso público, se estima como no valorable, por ejemplo en la existencia o distribución de espacios libres, señalado en el documento de alcance, se entiende que a pesar de reservar un área para espacios libres, tal como establece la normativa urbanística, el uso de este espacio libre será utilizado por los trabajadores de la actividad, la lejanía del núcleo urbano y los espacios libres, bien equipados, existentes en el núcleo urbano no incitan al desplazamiento hasta la zona industrial. En las medidas correctoras se establece el acondicionamiento del espacio libre como área de descanso o esparcimiento. Se ha valorado la vulnerabilidad de las olas de calor como medio, dado que se recomienda la plantación de árboles de sombra en el espacio libre que mitigue los efectos de las altas temperaturas.

MOVILIDAD SOSTENIBLE/ ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
Impacto de la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor.	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Accesibilidad a transporte público.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Niveles de accidentalidad asociados al tráfico.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

La Secretaria General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

En estos indicadores la accesibilidad se realiza fundamentalmente mediante el uso del vehículo privado, sin aparecer alternativas de movilidad por otros medios. El impacto sobre la calidad del aire puede ser algo más elevado por el incremento del tráfico, la accesibilidad es muy adecuada, situada en el margen de una carretera en la que se va a mejorar el acceso a las industrias instaladas para aminorar el riesgo de accidentes.

DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
Existencia y localización de viviendas sujetas a protección.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Disponibilidad de viviendas con suficiente calidad y variedad de tipologías.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Densidad residencial.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Conectividad en la ocupación del suelo.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Habitabilidad de las vías de uso peatonal.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Relación entre usos públicos y privados en usos del suelo (micro).	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE

Dado que se trata de una actividad productiva, los indicadores relacionados con el diseño urbano y la ocupación de territorio no son aplicables a esta actuación. Si bien es importante resaltar, que el ámbito no se implanta en zonas vulnerables o con riesgos naturales.

METABOLISMO URBANO	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según tipos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE

La posición de la actuación en un ámbito bastante alejado del núcleo urbano minimiza la afección que sobre la población puede tener la actuación, no va a provocar un incremento de la contaminación acústica que soporta la población de Palma del Río, como tampoco las actividades van a suponer la emisión de partículas y gases a la atmósfera, las redes de abastecimiento y saneamiento y la calidad del agua está garantizada, por lo que la actuación no supone un impacto negativo sobre la salud de la población.

CONVIVENCIA SOCIAL	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
Volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
La habitabilidad del entorno urbano.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
El empleo local y el desarrollo económico.	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA
La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento,...etc.)	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA
Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE

En el apartado de convivencia social, sólo se valoran los aspectos de la población y el empleo siendo muy positivo en el empleo y en la composición de la población, al incrementar la oferta económica y de puesto de trabajo, en un mercado de trabajo, marcado por la temporalidad. El resto de los indicadores no son valorables en relación a la población en riesgo de exclusión, habitabilidad en el entorno urbano, o viviendas al tratarse de una actividad que no incide en estos aspectos

OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
Terrenos afectados por la normativa de Policía Sanitaria Mortuaria.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Exposición de la población a campos electromagnéticos	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE
Riqueza monumental, paisajística y cultura de la zona.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

La propuesta no incide en otras áreas de intervención, como el cementerio, ámbitos que puedan provocar transmisión de enfermedades, campos electromagnéticos o posición cerca de áreas con riqueza paisajística, sólo se pueden ver afectados la calidad de los suelos o la afección a las aguas subterráneas. La primera por la pérdida de suelos con alto valor agrológico y la segunda por los posibles vertidos, accidentales que se pueden producir, en ambos casos se establecen medidas que eviten las afecciones negativas a estos indicadores.

Como resumen, las determinaciones urbanísticas establecidas por la Innovación así como la inexistencia de núcleos de población en el entorno del ámbito, provoca que no se afecte a la mayoría de los determinantes identificados y por tanto no se produzcan cambios en los determinantes sobre la salud de la población. Sólo se encuentran afectados aquellos relacionados con la movilidad, el metabolismo urbano y con los aspectos económicos.

5. VALORACIÓN PRELIMINAR DE LOS IMPACTOS SOBRE LA SALUD.

A partir de los determinantes identificados anteriormente, en esta etapa de ANÁLISIS PRELIMINAR se realizará un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud como consecuencia de las acciones inherentes a la ejecución y puesta en marcha de un proyecto.

La principal diferencia frente a la lista de chequeo de la etapa anterior es que las áreas de intervención no están predeterminadas, por ello el primer paso es su selección. Si bien es razonable esperar que sean analizadas las seis dimensiones de intervención, según el Manual para la Evaluación de Impacto en Salud de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, es recomendable que se seleccionen dentro de ellas únicamente un máximo de tres áreas para el análisis, a fin de priorizar las intervenciones.

La selección de los aspectos a considerar dentro de las áreas de intervención se hará valorando tanto los resultados obtenidos en el análisis de la lista de chequeo, como la importancia relativa a estos aspectos en cuanto a su potencial impacto en el bienestar de la población.

El contenido de la tabla de valoración preliminar es cualitativo, en general se estima el uso de tres niveles en la gradación cualitativa de la intensidad del efecto que se está valorando en cada una de las columnas con la gradación de alto, medio y bajo. Esta forma es, por un lado, suficientemente sencilla de comprender y/o categorizar y por otro sigue permitiendo identificar diversos niveles de intensidad de un efecto.

Como en el caso anterior, se debe indicar que el contenido de la tabla estará basado en una evaluación puramente cualitativa y, como tal, sujeta a variabilidad personal o a diferentes puntos de vista en la valoración de hechos semejantes.

Respecto de los contenidos que se valoran en cada una de las columnas:

- **Impacto potencial:** intensidad máxima del impacto que pueden causar en la población.
- **Nivel de certidumbre:** grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el efecto en salud al nivel de grupos de población (medido en función de la confianza con que organismos nacionales e internacionales se han pronunciado al respecto).
- **Medidas de protección o promoción:** existencia y efectividad de medidas para corregir o atenuar el potencial efecto negativo sobre la salud y/o para potenciar y optimizar el potencial efecto positivo sobre la salud.
- **Población total:** magnitud de población expuesta y/o afectada en términos absolutos, si bien no conviene desdeñar su afección en términos relativos respecto al total de la población del municipio (en municipios pequeños).
- **Grupos vulnerables:** poblaciones cuya capacidad de resistir o sobreponerse a un impacto es notablemente inferior a la media ya sea por sus características
- **Inequidades en distribución:** poblaciones que, de forma injustificada, se ven afectadas desproporcionadamente o sobre las que se refuerza una desigualdad en la distribución de impactos.
- **Preocupación ciudadana:** aspectos que suscitan una inquietud específica de la población obtenida en los procedimientos de participación de la comunidad.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Para la valoración de impactos en salud, el Manual para la Evaluación de Impacto en la Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, establece los siguientes criterios:

	BAJO	MEDIO	ALTO
Impacto Potencial	Efectos leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar.	Pueden modificar la incidencia o los síntomas graves, así como la incidencia de lesiones no incapacitantes.	Pueden alterar positiva o negativamente de forma significativa los años perdidos por muerte prematura más los años vividos con discapacidad, la incidencia de enfermedades graves (que exijan hospitalización, crónicas, brotes agudos...) o lesiones incapacitantes.
Nivel de Certidumbre	Artículos y estudios publicados. Evidencia obtenida por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona.	Metanálisis, revisiones complementarias. Aspectos incorporados en legislación de otros países. Recomendaciones de organismos internacionales.	Promulgamiento claro de ordenación, instrucciones, OMS, SCENiHR, EPA, etc.) Aspectos incorporados en legislación / planes de acción propios.
Medidas de Protección o Promoción	Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original.	Las medidas de protección o potenciación implementadas sólo pueden reducir parcialmente o atenuar los efectos de acuerdo con la evidencia sobre intervenciones. Existen medidas de reconocida eficacia que complementan el plan y se han implementado.	No existen medidas de reconocida eficacia, o bien estas no dependen de la Administración que promueve el plan. Administración de esta Administración está prevista su implementación.
Población Total	La exposición suele ser de corta duración / intermitente / afecta a un área pequeña / a un pequeño número de personas, por ejemplo menos de 500 habitantes.	La exposición puede ser más duradera e incluso intermitente / afecta a un área relativamente localizada y/o a un número significativo de personas, por ejemplo entre 500 y 3.000 habitantes.	La exposición es de larga duración o permanente o afecta a un área extensa y/o un número importante de personas, por ejemplo más de 5.000 habitantes o a la totalidad de habitantes del municipio.
Grupos Vulnerables	No se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable determinante para este grupo de personas por razones sociales o demográficas (edad, sexo, personas con discapacidad o en riesgo de exclusión social, personas inmigrantes o minorías étnicas).	Existe una comunidad de personas que puede considerarse grupo vulnerable para este determinante pero se distribuyen de forma no concentrada por el espacio geográfico común, éste no tiene un tamaño significativo.	Existen comunidades de personas que pueden considerarse grupo vulnerable para este determinante pero además o bien se concentran en un espacio común de tamaño significativo / varios espacios menores, o bien se trata de comunidades que concentran más de dos o tres factores de vulnerabilidad.
Inequidades en Distribución	No se han documentado inequidades significativas en la distribución o posterior a la implementación del plan de los impactos o los mismos ayudan a atenuar las inequidades que existían previamente a la implementación del plan.	Se prevén inequidades en la distribución de los impactos tras la implementación del plan bien porque los generen las mismas no puedan atenuar las inequidades preexistentes.	Se prevé que las inequidades del plan puedan reforzar las inequidades existentes o generar inequidades significativas que afectan a grupos vulnerables por razones sociales o demográficas.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

	BAJO	MEDIO	ALTO
Preocupación Ciudadana	Se han realizado suficientes medidas de fomento de la participación y no se ha detectado una especial preocupación de la ciudadanía respecto a este tema.	Se ha detectado preocupación de la ciudadanía por este tema pero o bien no se han conseguido los resultados previstos con exactitud este dato al no haberse conseguido una participación significativa de la misma por no haber realizado suficientes medidas de fomento de la participación.	Se ha detectado preocupación de la ciudadanía por este tema de forma generalizada o en grupos vulnerables / afectados por inequidades previstas. No se han realizado más medidas de participación de la ciudadanía que las previstas en la tramitación.

De acuerdo con los criterios indicados se ha procedido a realizar la valoración de la lista de chequeo de dimensiones y áreas que pueden verse afectadas por el planeamiento y que se expresa en la siguiente tabla, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas.

IMPACTO POTENCIAL:	ALTO	Se valora como alto, debido a la capacidad de crear un espacio verde que permite el esparcimiento en las horas de descanso del personal adscrito a las industrias.
CERTIDUMBRE:	ALTO	Existe certidumbre que la actuación suponga un beneficio en el bienestar de los trabajadores que realizan su labor en las diferentes instalaciones.
DICTAMEN MENOR	MEDIO	Por aplicación del criterio del Manual
MEDIDAS PROMOCIÓN:	MEDIO	Se considera que las medidas propuestas pueden optimizar el potencial efecto positivo sobre la salud de los trabajadores.
POBLACIÓN TOTAL	BAJO	Se considera que la actuación afecta a una población inferior a 500 personas.
GRUPOS VULNERABLES:	BAJO	Se considera que la actuación no afecta a grupos vulnerables.
INEQUIDADES:	BAJO	Las actuaciones no producen o incrementan las inequidades.
PREOCUPACIÓN CIUDADANA:	BAJO	La población, en las alegaciones, no ha mostrado preocupación por los efectos sobre la salud que puede provocar la actuación.
DICTAMEN MAYOR	MEDIO	Por aplicación del criterio del Manual
IMPACTO GLOBAL:	POSITIVO	

La propuesta del planeamiento, por sus características, beneficiará a los trabajadores de las instalaciones acondicionando una zona verde que sirva de esparcimiento en los descansos de su jornada laboral.

2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.

IMPACTO POTENCIAL:	BAJO	Se valora como bajo por su localización alejado del núcleo urbano y en un entorno industrial.
CERTIDUMBRE:	ALTO	Existe certidumbre de que la presencia de áreas verdes suponen mejoras en la salud.
DICTAMEN MENOR	MEDIO	Por aplicación del criterio del Manual
MEDIDAS PROMOCIÓN:	BAJO	Se considera que las medidas de promoción del uso de los espacios previstos no tiene un reflejo urbanístico.
POBLACIÓN TOTAL	BAJO	Se considera que la actuación afecta a una población inferior a 500 personas.
GRUPOS VULNERABLES:	BAJO	Se considera que la actuación no afecta a grupos vulnerables.
INEQUIDADES:	BAJO	Las actuaciones no producen o incrementan las inequidades.
PREOCUPACIÓN	BAJO	La población, en las alegaciones, no ha mostrado preocupación por los

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

CIDADADANA:
DICTAMEN MAYOR MEDIO
Por aplicación del criterio del Manual

IMPACTO GLOBAL: NO SIGNIFICATIVO

Aunque la actuación propone, como establece la legislación equipamientos y espacios públicos, la posición y las actividades industriales reducirán la afluencia de los vecinos de Pal del Río.

3. Impacto de la calidad del aire asociada al tráfico de los vehículos automóviles.

IMPACTO POTENCIAL: ALTO
Se valora como alto, debido al posible incremento de tráfico provocado por el aumento de la producción.

CERTIDUMBRE: ALTO
Existe certidumbre que el incremento de tráfico provocará alteraciones de la calidad del aire.

DICTAMEN MENOR MEDIO
Por aplicación del criterio del Manual

MEDIDAS PROMOCIÓN: BAJO
Se considera que las medidas de promoción no tienen un reflejo urbanístico.

POBLACIÓN TOTAL MEDIO
Se considera que la actuación afecta a una población inferior a 500 personas.

GRUPOS VULNERABLES: BAJO
Se considera que la actuación afecta a la población activa.

INEQUIDADES: BAJO
Las actuaciones no producen o incrementan las inequidades.

PREOCUPACIÓN CIUDADANA: MEDIO
La población no ha mostrado preocupación por la calidad del aire en las alegaciones.

DICTAMEN MAYOR MEDIO
Por aplicación del criterio del Manual

IMPACTO GLOBAL: NEGATIVO

Este impacto se genera por el previsible incremento del volumen de tráfico siendo imprescindible tomar las medidas necesarias para minimizar la afectación a los trabajadores del ámbito.

4. Infraestructuras para la movilidad no asociada a vehículos a motor.

IMPACTO POTENCIAL: ALTO
Se valora como alto, debido a la delimitación de la vía pecuaria que permite potenciar el tránsito peatonal o ciclista.

CERTIDUMBRE: ALTO
Existe certidumbre que la actividad física conlleva mejoras importantes en la salud.

DICTAMEN MENOR MEDIO
Por aplicación del criterio del Manual

MEDIDAS PROMOCIÓN: BAJO
Se considera que las medidas de promoción del uso de los itinerarios no motorizados, una vez implantados no tienen un reflejo urbanístico.

POBLACIÓN TOTAL MEDIO
Se considera que la actuación afecta a una población superior a 5.000 personas.

GRUPOS VULNERABLES: BAJO
Se considera que la actuación no afecta a grupos vulnerables.

INEQUIDADES: BAJO
Las actuaciones no producen o incrementan las inequidades.

PREOCUPACIÓN CIUDADANA: BAJO
La población ha mostrado interés en preservar el dominio público de la vía pecuaria.

DICTAMEN MAYOR MEDIO
Por aplicación del criterio del Manual

IMPACTO GLOBAL: POSITIVO

Se considera con un impacto global positivo al recuperar la vía pecuaria y delimitar el ancho para su tránsito peatonal o bicicletas sin obstáculos.

5. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.

IMPACTO POTENCIAL: BAJO
Se valora como bajo, al igual que los espacios libres, por su lejanía y repercusión a una pequeña parte de la población.

CERTIDUMBRE: BAJO
Existe certidumbre que la dotación de nuevos equipamientos es positivo para la población.

DICTAMEN MENOR MEDIO
Por aplicación del criterio del Manual

MEDIDAS PROMOCIÓN: MEDIO
Se considera que las medidas de promoción del uso de los equipamientos una vez implantados, no tienen un reflejo urbanístico.

POBLACIÓN TOTAL MEDIO
Se considera que la actuación puede afectar a una población inferior a 5.000 personas.

GRUPOS VULNERABLES: BAJO
Se considera que la actuación no afecta a grupos vulnerables

INEQUIDADES: BAJO
Las actuaciones no producen o incrementan las inequidades.

PREOCUPACIÓN CIUDADANA: BAJO
La población ha mostrado preocupación por la falta de equipamientos entendiéndose que las necesidades se encuentran cubiertas.

DICTAMEN MAYOR MEDIO
Por aplicación del criterio del Manual

IMPACTO GLOBAL: NO SIGNIFICATIVO

Al igual que ocurre con los espacios libres, la reserva de equipamientos es obligatoria, si bien no se ha establecido su uso específico prestará servicio a los trabajadores de las actividades agropecuarias.

6. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físico/químicos del aire a la población.

IMPACTO POTENCIAL: MEDIO
Se valora como medio por el posible incremento de las emisiones a la atmósfera procedentes de la actividad productiva.

CERTIDUMBRE: ALTO
Existe certidumbre que de los efectos negativos de la contaminación atmosférica sobre la salud.

DICTAMEN MENOR MEDIO
Por aplicación del criterio del Manual

MEDIDAS PROMOCIÓN: MEDIO
Se considera que estas medidas de promoción no tienen un reflejo urbanístico.

POBLACIÓN TOTAL BAJO
Se considera que la actuación puede afectar a una población inferior a las 500 personas.

GRUPOS VULNERABLES: MEDIO
Se considera que la actuación afecta a población activa.

INEQUIDADES: BAJO
Las actuaciones no producen o incrementan las inequidades.

PREOCUPACIÓN CIUDADANA: BAJO
La población no ha mostrado preocupación por la contaminación atmosférica en las alegaciones.

DICTAMEN MAYOR MEDIO
Por aplicación del criterio del Manual

IMPACTO GLOBAL: NEGATIVO

Al igual que en la calidad del aire, este impacto se genera por el incremento de la actividad productiva que supone un aumento de las emisiones a la atmósfera.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

La Secretaria General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

7. El empleo local y el desarrollo económico.

IMPACTO POTENCIAL:	ALTO	Se valora como alto por el incremento de la oferta laboral en el municipio y pueblos limítrofes.
CERTIDUMBRE:	ALTO	Existe certidumbre que el incremento en la oferta de empleo supone mejoras a la población.
DICTAMEN MENOR	MEDIO	Por aplicación del criterio del Manual
MEDIDAS PROMOCIÓN:	BAJO	Se considera que las medidas de promoción no tienen un reflejo urbanístico.
POBLACIÓN TOTAL	MEDIO	Se considera que la actuación afecta a una población superior a 5.000 personas.
GRUPOS VULNERABLES:	BAJO	Se considera que la actuación puede afectar a la población activa.
INEQUIDADES:	BAJO	Las actuaciones no producen o incrementan las inequidades.
PREOCUPACIÓN CIUDADANA:	MEDIO	La población ha mostrado interés por el aumento de la oferta de empleo por la ampliación de la actividad productiva.
DICTAMEN MAYOR	MEDIO	Por aplicación del criterio del Manual
IMPACTO GLOBAL:	POSITIVO	

Se considera un impacto positivo para la población por el aumento de la oferta de empleo en un municipio con problemas de desempleo.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmdelirio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/IS/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

62

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

ÁREAS DE INTERVENCIÓN	FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN				FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO					IMPACTO GLOBAL
	Impacto Potencial	Certidumbre	Medidas Protección o Promoción	Dictamen (Menor)	Población Total	Grupos Vulnerables	Inequidades en Distribución	Preocupación Ciudadana	Dictamen (Mayor)	
ZONAS VERDES / ESPACIOS VACÍOS / ESPACIOS USO PÚBLICO										
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	ALTO	ALTO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	POSITIVO
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública	BAJO	ALTO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
MOVILIDAD SOSTENIBLE/ ACCESIBILIDAD A SERVICIOS										
3. Impacto de la calidad del aire asociada al tráfico de los vehículos automóviles.	ALTO	ALTO	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	NEGATIVO
4. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor.	ALTO	ALTO	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	POSITIVO
5. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
METABOLISMO URBANO										
6. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación físico/químicos del aire a la población.	MEDIO	ALTO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	NEGATIVO
CONVENCENCIA SOCIAL										
7. El empleo local y el desarrollo económico.	ALTO	ALTO	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	ALTO	MEDIO	POSITIVO

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

6. SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DEL IMPACTO EN SALUD.

Se realiza la Valoración del Impacto en Salud de la Innovación del Plan General de Palma del Río para ampliación de actividades agroindustriales en cumplimiento de lo previsto en la Ley 16/2011, de Salud Pública de Andalucía y del Decreto 169/2014, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los objetivos de la Valoración del Impacto en Salud de la Innovación del Plan General de Palma del Río para ampliación de actividades agroindustriales y, en general, de todo el proceso de Evaluación de Impacto en la Salud son:

- Identificar y contribuir a potenciar los **impactos positivos** sobre la salud, el bienestar y la calidad de vida de las comunidades afectadas.
- Identificar los **impactos negativos** y señalar medidas de protección adecuadas para evitarlos o reducirlos a límites aceptables, o a falta de otras alternativas, establecer las medidas de compensación para las comunidades afectadas.
- Identificar las **inequidades en salud** existentes y aprovechar las oportunidades que la actuación pueda ofrecer para disminuirlas.

Metodológicamente, la Valoración del Impacto en Salud se ha realizado de acuerdo a lo previsto en el "Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía", desarrollado por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

La Innovación propuesta tiene por objeto clasificar nuevos suelos para la ampliación de las instalaciones agroindustriales actualmente en funcionamiento, en la zona de la vega del Guadalquivir, dado que no se pueden trasladar a los suelos industriales muy alejados de las actuales instalaciones.

No existe en el ámbito de la Innovación núcleos de población que puedan ser afectados por el incremento de la actividad productiva.

Tras el chequeo de los determinantes establecidos en el "Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía" desarrollado por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, se ha llegado a la conclusión de que ninguno de ellos se ve afectado negativamente por las propuestas de la Innovación, mientras que es necesario destacar los efectos positivos sobre la creación de empleo en un sector muy dinámico como el hortofrutícola, base del sistema productivo del municipio.

Se puede concluir que la Innovación del Plan General de Palma del Río no va a producir ningún impacto de carácter negativo que a corto, medio o largo plazo pueda suponer un riesgo añadido y específico a la salud de la población y va a generar impactos favorables significativos en el empleo y desarrollo local.

Conclusiones de la Valoración.

De la valoración de los determinantes se puede concluir que la Innovación propuesta no produce efectos sobre la salud de la población de Palma del Río ni de carácter positivo ni negativo, ni tampoco a corto, medio o largo plazo se puedan producir riesgos añadidos y específicos a la salud de la población, la población más afectada son los trabajadores de las distintas industrias, si bien se encuentran controladas en sus emisiones por el Ayuntamiento y los organismos ambientales que comprueban el cumplimiento de las normas legislativas.

Los determinantes más afectados por esta innovación son los relacionados con la movilidad sostenible y accesibilidad a servicios, dado que se produce un aumento en el tráfico de vehículos y por tanto un incremento de las emisiones de gases y humos y del nivel de ruido, si bien la distancia a los núcleos de población hacen que esta incidencia sea mínima, además de ser contrarrestados con las medidas correctoras establecidas por la normativa de aplicación. El metabolismo urbano relacionado con los determinantes anteriores al aumentar las emisiones contaminantes. Como aspectos positivos es relevante señalar la creación de empleo en un sector muy dinámico como el hortofrutícola, base del sistema productivo del municipio y el aumento en la oferta de trabajo que supone mitigar el efecto de la despoblación del mundo rural, aunque en Palma del Río tiene una baja incidencia. También es necesario señalar la recuperación del trazado de la vía pecuaria como instrumento que permite un aumento de la movilidad no motorizada.

Se puede concluir que la Innovación del Plan General de Palma del Río no va a producir ningún impacto de carácter negativo que a corto, medio o largo plazo pueda suponer un riesgo añadido y específico a la salud de la población y va a generar impactos favorables significativos en el empleo y desarrollo local.

64

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

ANEXO 2.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO PARA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDADES AGROINDUSTRIALES SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

Promotor: GRUPO COSUOL (SUNARAN/OLEOPALMA/COOPERATIVA DE REGANTES)

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido **APROBADO** por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

**Registro general de
Entrada / Salida**

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

66

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

ÍNDICE:

1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO
2. OBJETO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
3. DESARROLLO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
4. CONCLUSIONES.

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

68

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

La presente Innovación tiene por objeto la ordenación y cambio de clasificación de terrenos de suelo no urbanizable a suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, denominado SUS/CO-1 "COSUOL", innovando el Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río sin incluir como vinculante a la ordenación detallada. Por lo que para estos suelos deberá redactarse y tramitarse un plan parcial de ordenación, previamente a la actividad de ejecución.

Los parámetros básicos de ordenación en esta alternativa serían los correspondientes a un sector completo de suelo urbanizable sectorizado, denominado SUS/CO-1 "COSUOL", con una edificabilidad media para todo el sector de 0,50 m²/m²s, y que se resumen en la siguiente tabla:

PARÁMETROS BÁSICOS		SUS/CO-1 "COSUOL"
Superficie		168.490 M2
Clasificación del suelo		Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial (agropecuario)
Usos	Pormenorizados	
	Compatibles	Dotaciones y servicios públicos, Espacios libres, Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas
	Prohibidos	Residencial
Aprovechamiento urbanístico	Edificabilidad Bruta sobre la Superficie del Sector	0.5 m ² /m ² s
	Aprovechamiento Objetivo	84.245 u.a.
	Aprovechamiento Medio	0.500
Sistema de Actuación		Compensación
Figura de Planeamiento		Plan Parcial

PARCELA	SUPERFICIE P. Actuación	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELAS	EDIFICABILIDAD P. Actuación	EDIFICABILIDAD MAXIMA	EDIFICABILIDAD	EDIFICAB. TOTAL
COOPERATIVA	26.774	23.567	23.130	7,614	11.565	0,5000	11.565
OLEOPALMA	15.000	15.545	12.780	5.000	6.390	0,5000	6.390
SUNARAN	32.796	32.796	33.846	10.000	16.923	0,5000	16.923
CESSION 10%			12.840		0,8435	0,8435	10.831
AMPLIACIÓN PARCELAS			45.685		0,8435	0,8435	38.535
TOTAL SUELO PRODUCTIVO	74.570	71.908	128.281	22.614	34.878		84.244
ESPACIOS LIBRES			16.849				
EQUIPAMIENTOS			6.740				
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO (CANAL)			1.917				
DEPURADORA			500				
VIARIO			14.203				
TOTAL			40.209				
ÁMBITO			168.490		34.878	0,5000	84.245

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

2. OBJETO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La memoria de sostenibilidad económica tiene como finalidad describir las características básicas del planeamiento y sus modificaciones, haciendo especial consideración al mantenimiento de las infraestructuras y servicios asociados que surjan de los incrementos de población y actividad previstos, realizándose un análisis de los presupuestos municipales y determinando, a modo de conclusión, el impacto de la actuación urbanística sobre dicho presupuesto.

El Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Fijándose unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no sólo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión social, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social. Asimismo, según establece el art. 22.4 de la norma anterior todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deben someterse a una evaluación económica además de ambiental, siendo el tenor literal del mismo:

"22.4.- La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Esta nueva exigencia de la Ley pretende mejorar la información previa necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

La diferencia fundamental entre los estudios económicos financieros y los informes de sostenibilidad económica son que los primeros centran el análisis en la fase de ejecución de la actuación urbanizadora (actuaciones de iniciativa pública), mientras que los segundos se ocupan, además, del día después, es decir, del mantenimiento y conversación de las infraestructuras ejecutadas.

Por otra parte, los estudios de viabilidad económica focalizan la atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de producción de las parcelas urbanizadas, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados, mientras que los ISE evalúan el impacto en las áreas públicas del mantenimiento de la urbanización ejecutada, así como la prestación de servicios en el nuevo espacio urbano.

Por último, el texto legal establece la obligación de incluir el ISE en los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización. Las citadas actuaciones incluyen las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado mediante la creación de las infraestructuras, dotaciones públicas y parcelas edificables, normalmente sectores de suelo urbanizable, y las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito en suelo urbanizado (normalmente unidades de actuación, ejecución y ámbitos de reforma interior en suelo urbano).

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmdelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

3. DESARROLLO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar, únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal y además la ejecución corresponde en su integridad a los propietarios del suelo. En consecuencia no contendrá un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria, recesivo, normalizado y expansivo.

Por tanto, el Informe de Sostenibilidad Económica de esta INNOVACIÓN evalúa sólo el impacto económico-financiero de la actuación urbanizadora sobre la hacienda Municipal de Palma del Río, como Administración encargada de la gestión de la mayoría de los servicios públicos, pues el mismo es consecuencia de un desarrollo contenido en un documento de rango superior como es el PGOU, cuya sostenibilidad e impacto dado su carácter supramunicipal está garantizado desde un ámbito supramunicipal.

3.1. COSTE DE LA ACCIÓN URBANIZADORA

A continuación se desarrolla una evaluación económica de unidad de las obras de urbanización a realizar para la ejecución del sector. Lógicamente dicha valoración es estimativa y se podrá reajustar cuando en el correspondiente Proyecto de Urbanización se determinen más pormenorizadamente cada uno de los conceptos.

El coste de urbanización será:

Presupuesto obras de urbanización, 2.150.000 € + IVA
Gastos estimados asociados a la urbanización, documentos técnicos y honorarios necesarios para la ejecución de la urbanización 150.000 € + IVA
Gastos de Gestión, 10% sobre la suma de las anteriores cantidades, 230.000 € + IVA

Total presupuesto urbanización y gestión P.urb = A+B+C = 2.530.000 € + IVA

Hay que aplicar el IVA al ser en este caso consumidores finalistas, siendo el tipo vigente del 21%.

Purb = 3.061.300 €

- REPERCUSIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

El **coste de urbanización unitario (Cua)** por cada unidad de aprovechamiento lucrativo será:
 $Cua = Purb / As$, es decir $Cua = 3.061.300 / 75.821 = 40,38 €$

- DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE LOS SUELOS DE CESIÓN Y DEL COSTE TOTAL DE DICHOS SUELOS

La valoración económica de repercusión de suelo por cada unidad de aprovechamiento (Vua):

$Vua = 149^* - Cua = 149 - 40,38 = 108,62 €$



(*) Se ha considerado un valor de repercusión de suelo, tenemos en cuenta los datos publicados en la Porcencia de Valores de Palma del Río, aprobada en 2008, en ella observamos que los suelos objeto de la Innovación no están recogidos en ningún polígono de valor, por lo que lo asimilaremos a suelos industriales existentes (PU42), obteniendo un valor unitario de suelo de 149 €/m2t.

- COSTES TOTALES ASIGNADOS POR EL APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE EN LAS PARCELAS LUCRATIVAS RESULTANTES.

La relación entre la superficie de parcelas netas de cesión respecto a la superficie total de parcelas netas existentes dentro del ámbito es:

$R = 50.632 / 128.281 = 0,394$

La valoración económica de repercusión, siendo el valor total de las cesiones de suelo, **Vcs**, el siguiente:

$Vcs = R \times As \times Yua = 0,394 \times 75.821 \times 108,62 = 3.244.857 €$

Por tanto por cada unidad de aprovechamiento en parcelas de uso lucrativo resultante se debe asignar un pago en concepto de cesiones de suelo **Vcs/ua** equivalente a:

$Vcs/ua = (R \times As \times Yua) / As = 42,80 €$

- COSTE TOTAL.

El coste total que supone por tanto la ejecución del sector es el resultado de sumar los costes de urbanización y gestión, y los costes por compensación de aprovechamientos.

$Purb + Vcs = 3.061.300 + 3.244.857 = 6.306.157 €$

Por tanto el coste total a pagar por cada unidad de aprovechamiento asignada a las parcelas lucrativas en función de la edificabilidad permitida y del coeficiente asignado al uso y tipología correspondiente es:

$Ctot/ua = (Purb + Vcs) / As = 6.306.157 / 75.821 = 83,17 €/m2t$

La repercusión por m2 edificable para el uso industrial, en función del coeficiente de uso y tipología del PGOU y de la Innovación sería la siguiente:

$Ctot/ua \times 1,00 (PGOU) \times 1,00 (INNOVACION) = 83,17 €/m2t$

3.2. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL.

Para garantizar la sostenibilidad económica de la actuación se deben cumplir los siguientes principios:

- Los propietarios de parcelas con aprovechamiento lucrativo deberán realizar las aportaciones económicas necesarias para compensar al resto por sus suelos, además de sufragar los costes de urbanización.

- Los ingresos generados por la nueva ordenación en forma de impuestos y tasas deberán ser superiores o iguales a los gastos que ocasiona la prestación de servicios y el mantenimiento de la nueva urbanización que se realiza y que se entregará al ayuntamiento.

3.3. GASTOS DE CAPITAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN.

- Ejecución de obras de urbanización.

Los gastos de la ejecución del Sector correrán a cargo de los propietarios del suelo de las respectivas actuaciones, por lo que el ayuntamiento no participará en la inversión para la ejecución de las obras y demás costes de la urbanización. El 10% de aprovechamiento de cesión que le corresponde al Ayuntamiento se le debe entregar urbanizado.

- Ejecución de sistemas generales.

En el ámbito del PERI 04 no existen suelos de sistema general.

- Edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red local de equipamientos.

En el ámbito del sector se reserva una parcela para equipamiento público de 6.740 m².

El Ayuntamiento recibe una parcela para uso dotacional del que se desconoce su finalidad y el momento de su ejecución. Este tipo de parcelas pueden ser cedidas a instituciones privadas o públicas o pueden ser ejecutadas directamente por el municipio. En el primer caso, no representa coste para el municipio. En el segundo caso, la inversión se estima se realizará con cargo a recursos propios.

3.4. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

El incremento patrimonial se producirá fundamentalmente por la recepción de las parcelas destinadas a equipamientos, las parcelas lucrativas donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración y las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe el Ayuntamiento.

- Obtención de parcelas destinadas a dotaciones.

Superficie de Equipamiento público: 6.740 m²

Superficie Zonas verdes: 16.849 m²

- Obtención de viario y obras de urbanización.

Superficie de viario y zonas anexas: 14.203 m²

Obras de urbanización: 3.061.300 €

- Obtención de parcelas lucrativas para materializar el 10% del aprovechamiento medio.

Corresponden al Ayuntamiento: 10.831 ua (mínimo 8.425 ua)

3.5. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL

3.5.1. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.

El presente apartado pretende analizar de manera detallada el impacto presupuestario que tendrá la ejecución del Sector SUS/CO-1 "COSUOL".

El estudio se realiza con el presupuesto municipal de 2019 que, en la fecha en que se elabora el documento, es el último liquidado según datos aportados por el Ayuntamiento de Palma del Río.

GASTOS PRESUP.	C.D.	O.R.N.	%	INGRESO PRESUP.	P.D.	D.R.N.	%
1. Gastos de personal	7.715.233,70 €	6.675.122,56 €	86,52%	1. Impuestos directos	7.217.181,53 €	7.337.972,78 €	101,67%
2. Gastos en bienes corr y ser.	6.831.924,74 €	6.175.878,48 €	90,40%	2. Impuestos indirectos	93.352,00 €	522.648,07 €	559,87%
3. Gastos financieros	132.700,73 €	67.208,95 €	50,65%	3. Tasas y otros ingresos	4.997.895,32 €	4.773.933,46 €	95,52%
4. Transf. Corrientes	3.172.297,18 €	2.898.573,85 €	91,37%	4. Transf. patrimoniales	7.721.701,15 €	7.628.976,14 €	98,80%
5 Fondo de contingencia	50.797,34 €	0,00 €	0,00%	5. Ingresos patrimoniales	287.553,55 €	418.590,86 €	145,57%
6. Inversiones reales	22.300.208,10 €	6.288.573,85 €	28,20%	7. Transf. de capital	170.006,00 €	0,00 €	0,00%
7. Transfer. de capital	237.514,07 €	39.989,88 €	16,84%	8. Activos financieros	7.820.205,29 €	3.347.017,63 €	42,80%
8. Activos financieros	22.206,48 €	22.206,48 €	100,00%	9. Pasivos financieros	16.320.578,42 €	23.315,37 €	0,14%
9. Pasivos financieros	5.667.551,85 €	5.236.207,36 €	92,39%		1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	100,00%
	46.130.473,99 €	27.403.771,51 €			46.128.473,26 €	25.552.454,31 €	

Para los **gastos municipales** existen unos capitulos que son comunes a todos los municipios, los cuales se explican a continuación:

1. Gastos de personal: recoge todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.

2. Compras corrientes: incluye los gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, carburante, etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.

3. Gastos financieros: incluye los intereses por préstamos y los gastos bancarios.

4. Transferencias corrientes: se refiere a las subvenciones que el ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.

5. Inversiones reales: son los gastos del ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.



- Transferencias de capital: son las aportaciones que el ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.
- Activos financieros: Constituye los préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.
- Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

La captación de **ingresos municipales** en el ayuntamiento, como en todos los municipios se realiza por los siguientes capítulos:

- Impuestos directos: son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por estos de forma directa, es decir, personalmente.
- Impuestos indirectos: son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.
- Tasas y otros ingresos: incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios (electricidad, gas, etc.).
- Transferencias corrientes: son los ingresos que el municipio recibe de otras administraciones bien sea por la participación en tributos del Estado, en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.
- Ingresos patrimoniales: son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.
- Erajenación de inversiones reales: son los ingresos por la venta de bienes patrimoniales.
- Transferencias de capital: equivalente al capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que el ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viario, obras de infraestructura, etc.
- Variación de activos financieros: son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.
- Variación de pasivos financieros: releja lo que el ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito.

El presupuesto de ejecución del ayuntamiento del año 2019 arroja unos ingresos de **27.403.771,51 €** y unos gastos de **25.552.454,31 €** para una población de **21.064** habitantes (2019) lo que establece un ratio de ingreso por habitante de **1.301 €/hab** y una **ratio de gasto de 1.213 €/hab**.

A través del análisis sobre los ingresos y los gastos corrientes se pretende proyectar el incremento de gastos corrientes debido al crecimiento de suelo urbano previsto, así como el incremento en la recaudación de ingresos previstos por los distintos impuestos municipales.

Una vez se hayan previsto ambas situaciones, se comprobará la sostenibilidad económica de la actuación, adoptando si es preciso, las medidas necesarias para garantizar su viabilidad.

Por otro lado, en relación a la eventual ejecución de las obras de urbanización y en referencia a las cargas de urbanización y posibles cuotas urbanísticas a sufragar por la administración, el sistema urbanístico español asigna a los propietarios de los terrenos el deber de financiar la totalidad de los gastos de producción de suelo edificable y como compensación por ello recibe las plusvalías urbanísticas.

Por último, de acuerdo con el artículo 16 del texto refundido de la Ley del Suelo por el que la administración obtiene un porcentaje del aprovechamiento medio, éste, no obstante, estaría libre de cargas. Por último y de acuerdo con la ordenación, no se ejecuta ningún elemento integrante de los sistemas generales (infraestructuras y equipamientos).

3.5.2. Estimación de los gastos e ingresos corrientes, tras la recepción de las obras de la nueva ordenación.

En primer lugar se hará una **ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES** de la Hacienda Pública Municipal.

a) Incremento de suelo urbanizable.

Para calcular el gasto generado por el incremento de suelo urbano, se tendrán en cuenta aquellos gastos de personal y gastos en bienes corrientes y servicios relacionados con la puesta en servicio y mantenimiento del sector previsto en la presente Innovación de planeamiento.

Analizando la Previsión del Presupuesto de Gastos del año 2019 con respecto al capítulo 1 (gastos de personal) se incluirán las retribuciones básicas, otras remuneraciones y cuotas sociales de los miembros de los órganos de gobierno, así como las retribuciones básicas, complementarias, productividad, gratificaciones y cuotas sociales del personal funcionario y laboral cuyos servicios estén vinculados con la puesta en marcha y mantenimiento del sector previsto en el presente Innovación. Asimismo, respecto al capítulo 2 (gastos corrientes en bienes y servicios) se incluirán los gastos derivados de reparaciones, mantenimiento y conservación de vías públicas, alcantarillado, alumbrado público, parques y jardines, maquinaria y utilillaje, elementos de transporte, mobiliario, equipos informáticos, material de oficina de carácter general, así como servicios de telecomunicaciones, combustibles y carburantes, vestuario, suministros de energía eléctrica del alumbrado públicos y primas de seguros, todos ellos correspondientes a servicios relacionados con la puesta en funcionamiento y mantenimiento del sector previsto en el presente Innovación.

Superficie a mantener actual (suelo bruto) (m2)	Gastos de personal relacionados con la puesta en servicio y mantenimiento del sector previsto (€)	Gastos en bienes corrientes relacionados con la puesta en servicio y mantenimiento del sector previsto (€)	Gastos personales y bienes corrientes y servicios / superficie suelo urbano (€/m2)
8.852.896	5.542.515	4.879.810	1,17

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido **APROBADO** por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de Julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5E BB7E 13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

De este modo, la proyección de incremento de gastos corrientes para la puesta en servicio y mantenimiento del sector previsto en la Innovación, es la siguiente:

Incremento Suelo Urbanizable (futuro Plan Parcial): 168.490 m2s

Gasto medio: 1,17 €/m2s

Incremento de Gastos Corrientes Municipales: 197.133 €/año.

b) Gastos de mantenimiento zonas verdes y viales.

Los gastos de mantenimiento de las 1,69 has. de zonas verdes, considerando un valor estimado de 7.000 €/ha al mes, sería anualmente de 141.960 €.

Respecto a la Infraestructura viaria, el uso y el paso del tiempo producen la degradación de los viales. Los labores ordinarios consisten en la inspección y mantenimiento del firme de la calzada, los arcones, bordillos, red de drenaje (cunetas, colectores, arquetas, etc.) señalización alumbrados y otros.

La asociación de empresas de conservación y explotación de infraestructuras ACEX ha establecido que el coste para el correcto mantenimiento puede estimarse en el 2% del valor de la vía.

El valor estimado de construcción de los viales de la presente actuación asciende a 680.000 €, por lo que el valor de mantenimiento anual puede establecerse en 13.600 €.

c) Transferencias corrientes.

Se realiza un prorrateo del gasto total obtenido en el presupuesto de 2019, que asciende a 2.898.573,85 €, entre el suelo bruto. De este prorrateo se deduce un importe de 0,33 €/m2s de uso industrial.

Por lo que la cuantía de transferencias corrientes del nuevo sector sería de 55.602 €.

RESUMEN ESTIMACIÓN GASTOS CORRIENTES MUNICIPALES

Gastos de personal y de Bienes Corrientes y Servicios:	197.133 €
Gastos mantenimiento zonas verdes y viales	155.560 €
Transferencias corrientes:	55.602 €
TOTAL	408.295 €

En segundo lugar se hará una **ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES**.

Se distinguen dos formas de estimación en referencia a los ingresos públicos:

1. Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria:
 - Impuesto de bienes inmuebles (IBI).

- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
- Impuesto de incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IVTNU).

Se realizará una estimación directa de las bases imponibles a partir de la valoración de los Inmuebles (solares y edificaciones).

2. Tributos no vinculados a la actividad inmobiliaria:

- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).
- Impuesto de actividades económicas (IAE)
- Tasas y otros tributos
- Transferencias corrientes e ingresos patrimoniales.

a) Impuesto de bienes inmuebles.

Este impuesto viene regulado por la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, cuya redacción inicial ha sido aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2020 entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y será de aplicación a partir del día 1 de enero de 2021, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

La base imponible de este impuesto es el valor catastral de los bienes inmuebles. En el artículo 9 de la ordenanza se indica que el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana es del **0,656%**.

El Valor Catastral (VC) es:

Valor catastral Inmueble construido = RM x Valor en Venta

Siendo RM la referencia al mercado y actualmente es del 50%.

El **Valor en Venta** se calcula siguiendo lo establecido en la Norma 16 del Anexo del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban la Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana:

Valor en venta Inmueble construido = 1,4x FL x (Valor de Suelo + Valor construcción)

El **valor del suelo** de referencia es el Módulo Básico de Repercusión del suelo, en el caso del municipio de Palma del Río es MBR4.

Para las ponencias aprobadas en 2008, como es el caso del municipio de Palma del Río, se mantiene el cuadro fijado por la Circular 01.04/08, de 8 de febrero, de actualización de la circular 12.04/04, en el que se asigna un factor de localización (FL) a cada municipio en función de su MBR, debiendo ser asignados de acuerdo con el siguiente cuadro. En la Ponencia de Valores de Palma del Río aprobada en 2008, se establece un valor de 1,4*FL de 1,20.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

MBR	FL	(G+B)=1,4*FL
MBR-1	1.0714 - 1.2143	1,5 - 1,7
MBR-2	1.0000 - 1.1429	1,4 - 1,6
MBR-3	0.9286 - 1.0714	1,3 - 1,5
MBR-4	0.8571 - 1.0000	1,2 - 1,4
MBR-5	0.7857 - 0.9286	1,1 - 1,3
MBR-6	0.7143 - 0.8571	1,0 - 1,2
MBR-7	0.7143 - 0.7857	1,0 - 1,1

Para calcular el valor de repercusión de suelo, tenemos en cuenta los datos publicados en la Ponencia de Valores de Palma del Río, aprobada en 2008, en ella observamos que los suelos objeto de la Innovación no están recogidos en ningún polígono de valor, por lo que lo asimilaremos a suelos industriales existentes (PU40), obteniendo un valor unitario de suelo de 116 €/m².

El valor de la construcción para el uso industrial, teniendo en cuenta los costes totales de urbanización y los costes por compensación de aprovechamientos, así como el coeficiente de uso y tipología del PGOU y de la Innovación, se ha estimado en 70,17 €/m².

Una vez obtenido el valor de la construcción y del suelo se obtendrá el valor de venta y aplicando a este valor la referencia de mercado (RM) se obtendrá el valor catastral, en la siguiente tabla se muestra los resultados obtenidos.

Uso	Valor de repercusión Suelo (Vr)	Valor de construcción (Vc)	G+B=1,4*FL	Valor de venta (Vv)	RM	Valor Catastral inmueble construido (VC)
Industrial	149	83,17	1,20	278,61	0,5	139,31

El Coeficiente multiplicador del valor catastral para estimar el valor real de bienes inmuebles se fija en 1,59 para el año 2018.

Por tanto los ingresos previstos en concepto de IBI serán los reflejados en la siguiente tabla.

Sector	Edificabilidad	Valor Catastral Suelo (€/m ²)	Tipo de gravamen	Coefficiente multiplicador valor catastral	Cuota líquida (€)
SUS/CO-1 "COSUOL"	84,245	139,31	0,656%	1,59	122,413

En resumen, los ingresos anuales del Ayuntamiento de Palma del Río, en concepto de impuesto de Bienes Inmuebles, cuando se haya desarrollado en su totalidad el nuevo sector será de 122.413 €.

b) Impuesto de Construcciones, Instalaciones, y Obras (ICIO).

La base imponible de este impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM). Este Presupuesto de Ejecución Material se calcula a partir del valor de la construcción obtenido en el cálculo del valor

catastral restándole el importe correspondiente a los gastos generales y beneficio industrial que se estiman en un 15% del PEM.

El tipo de gravamen a aplicar según el art. 7 de la Ordenanza Fiscal Reguladora sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Palma del Río, aprobada el 30 de enero de 2020, es el **2,944%**.

En la siguiente tabla se muestra el ingreso previsto en concepto de ICIO:

Uso	Edificabilidad (m ² t)	Base Imponible PEM (€/m ²) Vv/1,15	Tipo de gravamen	Cuota líquida (€)
Industrial	84,245	242,23	2,944 %	600,772

c) Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU).

La base imponible del impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años. La determinación del incremento de valor se establece en función de unas reglas y porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se producen los incrementos.

Para su cálculo se utilizan las reglas indicadas en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de Palma del Río, aprobada el 25 de octubre de 2018.

Para determinar el incremento real del valor del suelo se aplicará sobre el valor del suelo en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales hubiere generado dicho incremento. El correspondiente porcentaje anual será:

- De 1 a 5 años: 3,00.
- Hasta 10 años: 2,640.
- Hasta 15 años: 2,521.
- Hasta 20 años: 2,523

El valor de los terrenos será el valor que tenga fijado en el impuesto de bienes inmuebles en el momento del devengo de este impuesto.

En el artículo 5 de la citada ordenanza se indica que el tipo de gravamen es del **25,54 %**.

Para calcular este impuesto se supone una transmisión del 70% de las propiedades del suelo, un periodo medio para determinar el incremento de valor de hasta 5 años, teniendo en cuenta que el valor catastral del suelo es el que se ha de emplear a efectos del incremento de valor y el tipo de gravamen a aplicar 25,54% se obtiene la cuota íntegra que será:

Base Imponible (BI) = VC suelo x RM x Ao = 149 x 0,5 x 84,245 = 6.276,253 €

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

La Secretaria General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

f) Tasas y otros tributos ingresos patrimoniales.

- Tasas de licencias.

Su cuantía se calcula de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por el servicio de Expedición de licencias urbanísticas del ayuntamiento de Palma del Río, aprobada el 30 de enero de 2020.

En dicha ordenanza se indica que la base imponible será el coste real y efectivo de las obras. El tipo de gravamen será el siguiente:

0,58% para licencias de obras de edificación de nueva planta, de ampliación, de modificación o de reforma.

0,09% para licencias de primera ocupación.

En la presente actuación hay una edificabilidad de 84.245 m² (ampliación industrial), si estimamos el coste de construcción por contrata en 83,17 €/m², obtendremos un presupuesto total de 7.006.657 €. Aplicándole el tipo impositivo de gravamen 0,67% (licencia de obra + licencia ocupación), obtenemos unos ingresos totales de 46.945 €

- Tasas de basuras.

Se realiza un prorrateo del ingreso total obtenido en el presupuesto de 2019, que asciende a 1.157.031,55 €, entre el suelo bruto. De este prorrateo se deduce un importe de 0,13 €/m²s de uso industrial.

Por lo que el importe de esta tasa de basura para el nuevo sector sería de 21.904 €.

- Tasas de abastecimiento de agua.

Se realiza un prorrateo del ingreso total obtenido en el presupuesto de 2019, que asciende a 1.096.052,81 €, entre el suelo bruto. De este prorrateo se deduce un importe de 0,124 €/m²s de uso industrial.

Por lo que el importe de esta tasa de agua para el nuevo sector sería de 20.893 €.

- Tasa de alcantarillado y depuración.

Se realiza un prorrateo del ingreso total obtenido en el presupuesto de 2019, que asciende a 720.915,57 €, entre el suelo bruto. De este prorrateo se deduce un importe de 0,081 €/m²s de uso industrial.

Por lo que el importe de esta tasa de alcantarillado y depuración para el nuevo sector sería de 13.648 €.

Bi: Valor catastral del suelo (€)	6.276.253
% terrenos transmitidos	70%
Período de tiempo	5 años
Índice aplicable	3,00%
Tipo de gravamen	25,54%
Cuota íntegra IIVTNU	168.311 €

d) Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM).

Para su cálculo se utilizan las tarifas indicadas en el artículo 5 de la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica del ayuntamiento de Palma del Río, aprobada el 29 de octubre de 2020. En dicho artículo se establece que las cuotas fijadas en el artículo 95.1 de la Ley de Haciendas Locales se incrementará aplicando el coeficiente único de 1,913.

De acuerdo con los datos del SIMA se declaran en el municipio 192 vehículos destinados al transporte de mercancías. El 75% de este número se estima que corresponde a vehículos con sede en áreas industriales. Por cada hectárea de suelo industrial se estiman 5 vehículos destinados al transporte de mercancías, con lo que se obtiene un total de 42 vehículos en el nuevo sector industrial.

Para calcular el impuesto para camiones y furgonetas se considera que el 65% son vehículos de menos de 1.000 Kg de carga útil y, por tanto, le corresponde una cuota de 60,88 € y el 35% restante son vehículos de 1.000 a 2.999 Kg, con una cuota de 159,35 €. Obteniéndose unos ingresos debido a este impuesto por camiones y furgonetas de:

Impuestos sobre vehículos de tracción mecánica		
Camiones y furgonetas	Nº vehículos	Cuota Líquida (€)
De menos de 1.000 kilogramos de carga útil	27	2.184
De 1.000 a 2.999 kilogramos de carga útil	15	2.390
Total IVTM		4.574

e) Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

El devengo del impuesto se realiza en función del beneficio declarado de la actividad y su posición en el área urbana. En la actualidad se carecen de datos para conocer cuál será el beneficio declarado de la actividad. En su lugar se produce un prorrateo del ingreso esperado para este impuesto de acuerdo con el presupuesto municipal de 2019, que ha sido de 397.207,04 €.

El prorrateo se realiza estimando que el 30% del ingreso del impuesto se realiza en las áreas industriales del municipio. La superficie urbana industrial del municipio es de 102 has. Se obtiene un módulo de 1.168,25 €/has que se aplica sobre la superficie del sector.

Impuestos de actividades económicas		
Superficie sector	€/has.	Cuota Líquida (€)
168.490	1.168,25	19.684
Total IAE		19.684

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

4.5.2. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal.

A continuación se muestra la previsión de gastos y la estimación de ingresos de carácter anual:

Estimación de gastos corrientes anuales:

Gastos de personal y de Bienes Corrientes y Servicios:	197.133 €/año
Gastos mantenimiento zonas verdes y viales:	155.560 €/año
Transferencias corrientes:	55.602 €/año
TOTAL GASTOS ANUALES	408.295 €/año

Estimación de Ingresos corrientes anuales:

IBI	122.413 €/año
IVTNU	168.311 €/año
IVTM	4.574 €/año
IAE	19.684 €/año
Tasas y otros ingresos	103.390 €/año
Transferencias corrientes	144.901 €/año
Ingresos patrimoniales	7.919 €/año
TOTAL INGRESOS ANUALES	418.372 €/año

Analizando los datos anteriores se deduce que la diferencia entre la estimación de ingresos corrientes anuales y el gasto corriente da un resultado positivo de **10.077 €/año**. Por lo que, la actuación genera suficientes ingresos corrientes para cubrir los gastos que conllevarían la actuación.

Tasas y otros tributos	
Licencias obras	46.945 €
Basura	21.904 €
Abastecimiento de agua	20.893 €
Alcantarillado y depuración	13.648 €
Total TASAS	103.390 €

g) Transferencias corrientes e Ingresos patrimoniales.

- Transferencias corrientes

Se realiza un prorrateo del ingreso total obtenido en el presupuesto de 2019, que asciende a 7.628.976,14 €, entre el suelo bruto. De este prorrateo se deduce un importe de 0,86 €/m2s de uso industrial.

Por lo que la cuantía de transferencias corrientes del nuevo sector sería de 144.901 €.

- Ingresos patrimoniales.

Se realiza un prorrateo del ingreso total obtenido en el presupuesto de 2019, que asciende a 418.590,86 €, entre el suelo bruto. De este prorrateo se deduce un importe de 0,047 €/m2s de uso industrial.

Por lo que la cuantía de ingresos patrimoniales del nuevo sector sería de 7.919 €.

RESUMEN DE LA ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES:

IBI	122.413 €
ICIO	600.772 €
IVTNU	168.311 €
IVTM	4.574 €
IAE	19.684 €
Tasas y otros ingresos	103.390 €
Transferencias corrientes	144.901 €
Ingresos patrimoniales	7.919 €
TOTAL	1.019.144 €

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Todo lo anteriormente expresado demuestra la sostenibilidad económica sector SUS/OE-1 "COSUOL". Los importes definitivos en los próximos años de cada uno de los capítulos de gastos e ingresos a los que nos hemos referido, vendrán determinados entre otras causas por la secuencia temporal de las obras de urbanización y edificación y por la gestión económica financiera que realicen los servicios económicos municipales.

Se estima, por tanto, que la actuación urbanística prevista en la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río para la ampliación de actividades productivas, es ECONOMICAMENTE SOSTENIBLE, ADEMÁS DE SOCIAL Y TERRITORIALMENTE CONVENIENTE.

4. CONCLUSIONES.

Se estima que la actuación de edificación se realizará de forma continua. Se urbanizará y se edificará a continuación, pudiendo entrar la totalidad del suelo y las nuevas edificaciones en el mercado de suelo cuando finalice su ejecución.

Los cálculos realizados incluyen la totalidad de gastos que supone el mantenimiento de la urbanización de zonas verdes, que sólo habrá que asumir de forma parcial durante el proceso de consolidación de la urbanización, por lo que el resultado de ingresos – gastos hasta la total finalización de la urbanización será más favorable, siendo el balance final expresado el que se aplicará para los años siguientes a la terminación de la urbanización completa.

La mayor parte de los principales gastos que generará la ejecución del sector se realizarán con cargo a cada una de las respectivas actuaciones, con lo cual no es necesario que el municipio realice importantes inversiones en infraestructuras para su desarrollo. Sin embargo, el municipio sí será responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales).

Respecto a los equipamientos, se realizan las reservas de suelo conforme a la legislación vigente, la ejecución de las edificaciones, la gestión y el mantenimiento de las mismas podrá corresponder al Ayuntamiento o a otros organismos públicos o bien desarrollarse mediante convenio de cesión de suelo, por lo que no se debe considerarse como gasto.

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, que podrá ser cubierto con el incremento de ingresos previsto y anteriormente mencionado.

Las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales son las siguientes:

- El desarrollo completo del sector generará suficientes ingresos corrientes que permitirá cubrir los gastos corrientes generados, por tanto no se prevén desequilibrios presupuestarios que impacten negativamente en la Hacienda Pública Municipal.
- Una vez completada la ejecución completa del desarrollo urbanístico los ingresos previstos superarán los gastos corrientes generados por la prestación de los servicios urbanísticos.
- La venta del excedente de aprovechamiento será una fuente de ingresos importante para el municipio.
- El desarrollo urbanístico significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos (Licencia de obras, ICIO e IBI).
- El desarrollo del sector no supondrá ninguna inversión para la ejecución de las obras y demás costes de urbanización ya que estos gastos correrán a cargo de los propietarios del suelo.
- Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales. Estos gastos asociados al desarrollo del sector podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

ANEXO 3.

- CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE LA INNOVACIÓN.
- CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE LA INNOVACIÓN, POR PARTE DEL JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE COORDINACIÓN URBANÍSTICA.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/IS/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE LA INNOVACIÓN.

Se analizan en el presente anexo de forma individualizada los siguientes informes sectoriales preceptivos, emitidos al documento de aprobación inicial de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río para ampliación de actividades productivas del Sector SUS/CO-1 "COSUOL", aprobado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma del Río de 26 de septiembre de 2019.

La relación de informes emitidos es la siguiente:

- INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO DE **ACTUACIONES EN CAUCES** DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUALDALQUIVIR (26/11/2020).
- INFORME SECTORIAL DE **AGUAS** EMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE. Delegación Territorial en Córdoba (10/07/2020).
- INFORME EMITIDO POR EL DEPARTAMENTO DE **VÍAS PECUARIAS** DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE. Delegación Territorial en Córdoba (14/04/2020).
- INFORME EMITIDO POR EL **SERVICIO DE CARRETERAS** DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO. Delegación Territorial en Córdoba (29/06/2020).
- INFORME DE **INCIDENCIA TERRITORIAL** EMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO. Delegación Territorial en Córdoba (05/06/2020).
- INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO DE **SALUD AMBIENTAL** DE LA CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS. Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica (14/04/2020).
- INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO DE **BIENES CULTURALES** DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO. Delegación Territorial en Córdoba (16/03/2020).
- INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO DE **ANÁLISIS Y PLANIFICACIÓN COMERCIAL** DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, CONOCIMIENTO, EMPRESAS Y UNIVERSIDAD. Dirección General de Comercio (13/04/2020).

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido
APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO DE **VIVIENDA** DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO. Delegación Territorial en Córdoba (17/07/2020).

Servicio de Actuaciones en Cauces.

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR, O.A. ZONA DE CÓRDOBA. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO.

SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS INDICADAS EN EL INFORME EMITIDO POR LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR, EL 26 DE NOVIEMBRE DE 2020, AL DOCUMENTO DE INNOVACIÓN DEL PGOU DE PALMA DEL RÍO PARA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS (SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL").

El Servicio de Actuaciones en Cauces de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en relación a la solicitud, con fecha 16/10/2019, de Informe por parte del Ayuntamiento, sobre la propuesta de Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río para la clasificación de suelo no urbanizable, según el PGOU vigente, como suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial para ampliación de las actividades productivas existentes, emite con fecha 26/11/2020 un informe de Requerimiento de Subsanación de Deficiencias en lo relativo a la Afección al Dominio Público Hidráulico, Zonas de Protección y Zonas Inundables, Disponibilidad de Recursos Hídricos, Saneamiento y Depuración, que deberán ser subsanadas en el documento de Aprobación Definitiva.

Estas deficiencias son las siguientes:

1. En relación a la Afección al Dominio Público Hidráulico, Zonas de Protección y Zonas Inundables.

Se establece por parte de la CHG que los terrenos objeto de la Innovación presentada no afectan al Dominio Público Hidráulico del Río Genil ni del Río Guadalquivir, pues no invaden las Zonas de Protección de estos Cauces Públicos. Por otro lado, según los Mapas de Peligrosidad y Riesgo publicados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, los nuevos suelos clasificados en el documento se encuentran fuera de la Zona Inundable T-500 del Río Genil.

2. En relación a la Disponibilidad de Recursos Hídricos.

a) *Justificación de dotaciones y volúmenes de agua a suministrar necesarias para la actuación e incrementos sobre las necesidades actuales.*

El suministro de agua potable al sector está garantizado, actualmente, por una red de agua potable que discurre por la carretera CO-9004 desde la Avenida de la Campana y que abastece también al núcleo urbano de El Calonge. Debido a los problemas de capacidad y de estado de conservación que presentaba la antigua canalización de fibrocemento de ϕ 110mm, el Ayuntamiento de Palma del Río, como empresa responsable del suministro, la ha sustituido mediante la aprobación de Planes Provinciales por otra de mayor capacidad y durabilidad de PE DN160mm PN10AT, teniendo en cuenta las demandas actuales y las solicitadas por El Calonge. Desde esta nueva canalización, las tres instalaciones existentes en el sector (Sunarán, Oleopalma y Cooperativa) se abastecen, hoy en día, por una acometida única de ϕ 63 mm.

Considerando el caudal punta que se necesita para el sector incluyendo el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes de incendio, y si se adopta una velocidad en torna a 2m/seg, sería necesario contar con una canalización de 110 mm de diámetro. La acometida existente a la canalización general de abastecimiento de 150 mm entre Palma del Río y El Calonge tiene una dimensión de 63 mm, suficiente para el consumo de las actividades actuales.

Deberá analizarse en el Proyecto de Urbanización la solución técnica a adoptar, que puede ser modificar dicha acometida a 110 mm o bien disponer de una nueva canalización de agua hasta Palma del Río en paralelo a la existente si se considera por el Ayuntamiento que se supera el caudal máximo de la red general actual en el momento en el que se vaya a ejecutar la urbanización de la zona destinada a ampliación.

Se ha estimado a efectos del estudio económico la opción más costosa dentro de las alternativas posibles, que consistiría en la instalación de una nueva canalización de 90 mm como complemento de la existente con una longitud de 3,67 km, cuyo coste correría a cargo del sector.

A continuación se adjuntan los cálculos de demanda de agua de la actuación, teniendo en cuenta los consumos de las instalaciones actuales y los previsibles para la ampliación de las mismas, considerando los datos de edificabilidad del nuevo sector.

Datos de consumo actual.

Actualmente OLEOPALMA tiene una media de consumo de 3.500 m³/año, SUNARAN tiene una media de consumo de 8.000 m³/año y la COOPERATIVA DE REGANTES tiene una media de consumo de 2.000 m³/año. El consumo total asciende a 13.300 m³/año. La superficie ocupada en la actualidad por las 3 empresas es de 90.000m² (9 ha), por lo que la dotación actual es de 1.480 m³/ha y año, inferior a lo recomendado para nuevos desarrollos urbanísticos industriales (4.000 m³/ha y año).

El nº de trabajadores en las instalaciones hoy día puede fijarse en 40 operarios. Debido a que el aumento de superficie del sector pasará de 9 Ha a 16 Ha, lo cual supone una ampliación de un 75% la superficie actual, realizamos una previsión de nuevos puestos de trabajo futuros con la ampliación que asciende a 70 operarios.

Determinación de la demanda.

Para el suministro de la urbanización se ha previsto la ejecución de canalizaciones de 150 mm de diámetro interior, que discurrirán por los acerados de los viarios previstos en la ordenación. Todas las tuberías a instalar serán de fundición dúctil y polietileno para diámetros 63mm a utilizar en las acometidas, del tipo enchufe campana y junta elástica. De acuerdo con la normativa municipal, todas las tuberías se instalarán a 1 m de profundidad y a más de 1 metro de distancia de las fachadas de manzanas y parcelas. Se ha previsto la instalación de válvulas de compuerta para independizar tramos de la red en caso de avería. La infraestructura se complementa con hidrantes, desagües, etc. Los hidrantes se colocarán a distancias no superiores a 150 m., cumpliendo la normativa de protección contra incendios DB-SI (Seguridad

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5E8B7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

en caso de incendios). La velocidad de circulación será, la máxima de 2 m/seg y la mínima de 0,6 m/seg.

La dotación se obtendrá de las especificaciones contenidas en el artículo 19 del Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir, aprobado por el real decreto 355/2013 de 17 de mayo.

Las normas del PHDG establecen una dotación para los nuevos polígonos industriales previstos en los planes urbanísticos de 4.000 m³/ha y año.

Para los usos previstos en el Planeamiento se estiman las siguientes necesidades de abastecimiento:

- Industrial: 84.245 m² techo (128.281 m² suelo)
- SIPS: 6.740 m² suelo
- Infraestructuras: 500 (depuradora)+1.917 (canal) m² suelo
- Espacios Libres: 16.849 m² suelo
- Vialio: 14.203 m² suelo.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:

168.490 m² suelo

Por lo que el caudal total ascendería a: 4.000 x 16,8 = 67.200 m³/año = 2,13 l/seg

En la actualidad, según el artículo 26 del PHDG se puede establecer la dotación en zonas industriales diferenciando el uso de la misma.

Ine	Subsector	Dotación/empleado (m ³ /empleador/año)	dotación/vab (m ³ /1000 €)
DD	Madera y corcho.	66	2,6
DE	Papel: edición y artes gráficas.	687	21,4
DG	Industria química.	1.257	19,2
DH	Caucho y plástico.	173	4,9
DI	Otros productos minerales no metálicos.	95	2,3
DJ	Metalurgia y productos metálicos.	563	16,5
DK	Maquinaria y equipo mecánico.	33	1,6
DL	Equipo eléctrico, electrónico y óptico.	34	0,6
DM	Fabricación de material de transporte.	95	2,1
DN	Industrias manufactureras diversas.	192	8,0

Nota: datos de VAB a precios del año 2000.

El caudal se obtendrá según el n° de trabajadores. Considerando que el subsector industrial es el de Industria Manufacturera diversa.

El caudal total ascendería a:

192 m³/empleado y año x 70 empleados = 13.440 m³/año = 0,43 l/seg

Pero debido a que conocemos los datos de consumo actual, 1.480 m³/ha y año, y sabemos que aumento de la superficie se planificará (75% de la actual), podemos fijar una dotación para el sector de 2.000 m³/ha y año.

Por lo que el caudal total ascendería a:

2.000 x 16,8 = 33.600 m³/año = 1,065 l/seg

b) *Aportación de documento, de la Diputación Provincial de Córdoba o de la empresa gestora, que garantice que la concesión de aprovechamiento de aguas públicas para abastecimiento de la población, permite atender la demanda prevista.*

El Servicio Municipal de Aguas del Ayuntamiento de Palma del Río es la entidad que gestiona el abastecimiento del municipio, siendo, por tanto, este servicio técnico municipal el que emite el informe sobre suficiencia de recursos solicitado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Para el cálculo de la demanda de abastecimiento en hora punta se ha considerado un coeficiente de 2, considerando que se produce en 12 horas, requiriéndose un caudal de 2,13 l/seg (184 m³/día) para los usos del sector. Analizando los datos aportados en el Informe de aguas emitido por el Ayuntamiento, sobre la disponibilidad de Recursos Hídricos para abastecimiento de agua potable de la población, esta demanda prevista quedaría, por tanto, garantizada.

En el Anexo 4 del presente documento se adjunta el Informe de Aguas emitido por el Ayuntamiento, como empresa gestora del municipio de Palma del Río, en el cual se garantiza que la disponibilidad de Recursos Hídricos para abastecimiento de agua potable de la población permite atender la demanda prevista en el documento de Innovación tramitado.

3. **En relación a la Red de Saneamiento de Residuales.**

Condiciones relativas a la nueva EDAR propuesta para la depuración del sector industrial, en relación a la obligatoriedad de presentar la correspondiente solicitud de Autorización de Vertido, plizas de resolución del procedimiento, cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Vertido, así como anulación de los sistemas de depuración independientes existentes.

Todas estas observaciones sobre la EDAR propuesta en el sector industrial quedan recogidas en un nuevo apartado 2 del artículo 10.238 de la normativa del PGOU de Palma del Río, que se adjunta al final del presente informe.

4. **En relación a la Red de Saneamiento de Pluviales**

Consideraciones relativas al diseño de tanques de tormenta y puntos de vertido de las aguas pluviales.

Respecto a las consideraciones indicadas sobre la Red de Saneamiento de Pluviales contenidas en el informe de Requerimiento de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, éstas se incorporan en el apartado 3.c. del artículo 10.238 de la normativa del PGOU de Palma del Río con la siguiente redacción:

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E B87E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EB87E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Artículo 10.238. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. En los nuevos crecimientos la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales se dispondrá de un sistema separativo de aguas pluviales y fecales, siempre que el vertido se produzca sobre redes separativas o existen cauces públicos a los que se puedan verter las aguas pluviales, con un dimensionado que impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Además el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el control de la escorrentía proponiendo un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las zonas deprimidas. En las actuaciones de uso industrial se prevendrá la ejecución de tanques de tormenta o sistemas de retención cuando las características de la actuación así lo requieran y se produzca el vertido sobre cauces públicos.
 2. Cuando sea necesaria la construcción de una nueva EDAR, se deberá solicitar la correspondiente Autorización de vertido, siendo necesario para iniciar el procedimiento, conforme a lo establecido en el art. 246 del RDPH, presentar los siguientes documentos:
 - Declaración General de Vertido según formularios oficiales disponibles en la página web de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
 - Proyecto, suscrito por técnico competente, de las obras e instalaciones de depuración o eliminación que, en su caso, fueran necesarias para que el grado de depuración sea el adecuado para la consecución de los valores límites de emisión del vertido, teniendo en cuenta las normas de calidad ambiental determinadas para el medio receptor.
 - Ordenanza Municipal de vertidos, así como inventario de vertidos industriales con sustancias peligrosas a la red de saneamiento municipal.El plazo máximo para la resolución del procedimiento y la notificación de la resolución de autorización de vertido, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Aguas, será de un año a partir de la fecha de entrada de la solicitud en la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Este autorización de vertido es preceptiva para la ocupación y desarrollo de las actividades previstas.
 3. Para la entrega de aguas pluviales deberán ser tenidas en cuenta en el Planamiento de Desarrollo y en los Proyectos de Urbanización las siguientes recomendaciones:
 - a. Los puntos de vertido se realizarán preferentemente a cauces públicos, repartiendo el caudal en varios puntos si es posible, sin transferir aguas de una cuenca a otra, para evitar las afectaciones del Dominio Público Hidráulico y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.
 - b. Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se vierten. (Para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T=500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar alteración y consolidación del terreno, etc).Para ello, se presentará proyecto realizado por técnico competente respecto al punto y caudal máximo previsible. En virtud de lo dispuesto en el art. 47 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por R.D.L. 1/2001, de 20 de Julio, se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrográficas de las cuencas aportadas.
 - c. En los Sectores Industriales u otros que sean necesarios se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes a la entrega de las primeras aguas de lluvia. Estas técnicas pueden ser estructurales, como la implantación de depósitos de infiltración, de retención, humedales, tanques de tormenta etc. Para diseñar estos tanques de tormenta, debe tenerse en cuenta que deben contar con un volumen necesario para que con una lluvia de 20 minutos de duración y una intensidad de 10 litros/seg por ha. impermeable, no se produzcan vertidos. Es

aconsejable utilizar modelos de simulación, tipo SWMM. Deberán aportarse planos de la ubicación y detalles de diseño del tanque de tormenta, que deben cumplir los siguientes requisitos:

- Para lluvias de poca duración, con menor volumen que el del tanque, las aguas recogidas se conducirán a través de la red de saneamiento hasta la EDAR para su depuración.
 - Para lluvias intensas: almacenar las primeras aguas de lluvia más contaminadas en depósitos independientes para enviarlas a la EDAR una vez pase la tormenta y las aguas siguientes a la red de pluviales.
 - Los mecanismos deben ser automatizados.
- d. Deberán contener planos de la red de aguas pluviales, con detalle del punto de vertido al cauce público que deberá cumplir los siguientes requisitos:
- La ubicación del punto de entrega de las aguas pluviales no contaminadas al cauce, se estudiará de forma que se evite o, en el peor de los casos, se minimice la afección a la vegetación de ribera existente.
 - Los taludes del cauce deberán revegetarse con especies de ribera autóctonas; y deberán plantarse en su coronación especies arbóreas autóctonas.
 - El punto de entrega se realizará con protección de escollera vista en el talud y lecho del cauce (peso mínimo 500 kg) para evitar la erosión.
 - La dirección de la línea de entrega de las aguas al cauce no podrá ser perpendicular al mismo, deberá formar un ángulo con la línea de corriente no superior a 45°, en el sentido de la corriente.
4. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
5. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.
6. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.
7. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa o compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Valoración de las nuevas demandas generadas por la actuación.

El suministro de agua potable al sector está garantizado, actualmente, por una red de agua potable que discurre por la carretera CO-9004 desde la Avenida de la Campana y que abastece también al núcleo urbano de El Calonge. Debido a los problemas de capacidad y de estado de conservación que presentaba la antigua canalización de fibrocemento de ϕ 110mm, el Ayuntamiento de Palma del Río, como empresa responsable del suministro, la ha sustituido mediante la aprobación de Planes Provinciales por otra de mayor capacidad y durabilidad de PE DN160mm PN10AT, teniendo en cuenta las demandas actuales y las solicitadas por El Calonge. Desde esta nueva canalización, las tres instalaciones existentes en el sector (Sunaran, Oleopalma y Cooperativa) se abastecen, hoy en día, por una acometida única de ϕ 63 mm.

Considerando el caudal punta que se necesita para el sector incluyendo el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes de incendio, y si se adopta una velocidad en torno a 2m/seg, sería necesario contar con una canalización de 110 mm de diámetro. La acometida existente a la canalización general de abastecimiento de 150 mm entre Palma del Río y El Calonge tiene una dimensión de 63 mm, suficiente para el consumo de las actividades actuales.

Deberá analizarse en el Proyecto de Urbanización la solución técnica a adoptar, que puede ser modificar dicha acometida a 110 mm o bien disponer de una nueva canalización de agua hasta Palma del Río en paralelo a la existente si se considera por el Ayuntamiento que se supera el caudal máximo de la red general actual en el momento en el que se vaya a ejecutar la urbanización de la zona destinada a ampliación.

Se ha estimado a efectos del estudio económico la opción más costosa dentro de las alternativas posibles, que consistiría en la instalación de una nueva canalización de 90 mm como complemento de la existente con una longitud de 3,67 km, cuyo coste correría a cargo del sector.

A continuación se adjuntan los cálculos de demanda de agua de la actuación, teniendo en cuenta los consumos de las instalaciones actuales y los previsibles para la ampliación de las mismas, considerando los datos de edificabilidad del nuevo sector.

Datos de consumo actual.

Actualmente OLEOPALMA tiene una media de consumo de 3.500 m³/año, SUNARAN tiene una media de consumo de 8.000 m³/año y la COOPERATIVA DE REGANTES tiene una media de consumo de 2.000 m³/año. El consumo total asciende a 13.300 m³/año. La superficie ocupada en la actualidad por las 3 empresas es de 90.000m² (9 ha), por lo que la dotación actual es de 1.480 m³/ha y año, inferior a lo recomendado para nuevos desarrollos urbanísticos industriales (4.000 m³/ha y año).

El nº de trabajadores en las instalaciones hoy día puede fijarse en 40 operarios. Debido a que el aumento de superficie del sector pasará de 9 Ha a 16 Ha, lo cual supone una ampliación de un 75% la superficie actual, realizamos una previsión de nuevos puestos de trabajo futuros con la ampliación que asciende a 70 operarios.

Informe Sectorial de Aguas

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE.
Delegación Territorial en Córdoba.

SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS INDICADAS EN EL INFORME SECTORIAL DE AGUAS EMITIDO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE EN CÓRDOBA, DE FECHA 10 DE JULIO DE 2020, AL DOCUMENTO DE INNOVACIÓN DEL PGOU DE PALMA DEL RÍO PARA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS (SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL").

La Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Córdoba, con fecha 10 de julio de 2020, en relación al documento de aprobación inicial de la Innovación del PGOU de Palma del Río para ampliación de actividades productivas, emite informe con sentido **FAVORABLE CONDICIONADO** a la incorporación de una serie de cuestiones, indicadas a continuación, sobre las que el equipo redactor de la innovación plantea las siguientes propuestas:

En relación a las infraestructuras de Abastecimiento:

Se establece por parte de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Córdoba, que el documento de Innovación debería incluir:

- *Justificación de que la capacidad de los depósitos de abastecimiento municipales es suficiente para garantizar el servicio.*

El Servicio Municipal de Aguas del Ayuntamiento de Palma del Río es la entidad que gestiona el abastecimiento del municipio, siendo, por tanto, este servicio técnico municipal el que emite el informe sobre suficiencia de recursos solicitado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Según los cálculos que se aportan en los apartados siguientes, las demandas de abastecimiento para el nuevo sector se estiman en **2,13 l/seg (184 m³/día)**, y analizando los datos aportados en el Informe de aguas emitido por el Ayuntamiento, sobre la disponibilidad de Recursos Hídricos para abastecimiento de agua potable de la población, esta demanda prevista quedaría, por tanto, garantizada.

Se adjunta en el Anexo 3 del presente documento el **Informe de Aguas emitido por el Ayuntamiento**, como empresa gestora del municipio de Palma del Río, en el cual se garantiza que la disponibilidad de Recursos Hídricos para abastecimiento de agua potable de la población permite atender la demanda prevista en el documento de Innovación tramitado.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido **APROBADO** por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

El caudal se obtendrá según el nº de trabajadores. Considerando que el subsector industrial es el de *Industria Manufacturera diversa*.

El caudal total ascendería a:

$$192 \text{ m}^3/\text{empleado} \times \text{año} \times 70 \text{ empleados} = 13.440 \text{ m}^3/\text{año} = 0,43 \text{ l/seg}$$

Pero debido a que conocemos los datos de consumo actual, $1.480 \text{ m}^3/\text{ha}$ y año, y sabemos que el aumento de la superficie se planificará (75% de la actual), podemos fijar una dotación para el sector de $2.000 \text{ m}^3/\text{ha}$ y año.

Por lo que el caudal total ascendería a:

$$2.000 \times 16,8 = 33.600 \text{ m}^3/\text{año} = 1,065 \text{ l/seg}$$

Infraestructuras necesarias para el suministro de agua potable.

Para el cálculo de la demanda en hora punta se considera un coeficiente de 2, considerando que se produce en 12 horas, requiriéndose un caudal de 2,13 l/seg para los usos del sector.

Además hay que considerar el funcionamiento de dos hidrantes a razón de 1,000 l/min, por lo que el caudal de cálculo para la red interna del sector será de $2,13 + 16,67 = 18,80 \text{ l/seg}$.

Se dispondrá una red mallada en el sector que contará inicialmente con acometida a la red general de abastecimiento existente desde Palma del Río de PE 150 mm.

Toda esta información relativa a los datos de consumo de agua se ha incorporado en el apartado 9.1 de la memoria de la Innovación.

En relación a las infraestructuras de Saneamiento y depuración:

- En relación a la financiación de estas infraestructuras, según el informe de Aguas emitido, en el documento de Innovación debería concretarse el coste de la depuradora compacta y la ampliación de la red de saneamiento previstas.

Para la estimación del presupuesto relacionado con las obras de urbanización del sector, se han considerado las infraestructuras teniendo en cuenta la geometría y tipología de los viarios y espacios libres. Asimismo se han empleado los precios de materiales y mano de obra habituales en obras de urbanización. En concreto para la red de saneamiento se han definido los siguientes elementos:

Red de Saneamiento:

ml colector de 315 mm	725 ml
ml colector de 400 mm	580 ml
ml colector de 500 mm	120 ml

Determinación de la demanda.

Para el suministro de la urbanización se ha previsto la ejecución de canalizaciones de 150 mm de diámetro interior, que discurrirán por los acerados de los viarios previstos en la ordenación. Todas las tuberías a instalar serán de fundición dúctil y polietileno para diámetros 63mm a utilizar en las acometidas, del tipo enchufe campana y junta elástica. De acuerdo con la normativa municipal, todas las tuberías se instalarán a 1 m de profundidad y a más de 1 metro de distancia de las fachadas de manzanas y parcelas. Se ha previsto la instalación de válvulas de compuerta para independizar tramos de la red en caso de avería. La infraestructura se complementa con hidrantes, desagües, etc. Los hidrantes se colocarán a distancias no superiores a 150 m., cumpliendo la normativa de protección contra incendios DB-SI (Seguridad en caso de incendios). La velocidad de circulación será, la máxima de 2m/seg y la mínima de 0,6 m/seg.

La dotación se obtendrá de las especificaciones contenidas en el artículo 19 del Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir, aprobado por el real decreto 355/2013 de 17 de mayo.

Las normas del PHDG establecían una dotación para los nuevos polígonos industriales previstos en los planes urbanísticos de $4.000 \text{ m}^3/\text{ha}$ y año.

Para los usos previstos en el Planeamiento se estiman las siguientes necesidades de abastecimiento:

- Industrial: 84.245 m^2 techo (128.281 m^2 suelo)
 - SIPS: 6.740 m^2 suelo
 - Infraestructuras: 500 (depuradora) + 1.917 (canal) m^2 suelo
 - Espacios Libres: 16.849 m^2 suelo
 - V/ario: 14.203 m^2 suelo.
- SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:** 168.490 m^2 suelo

Por lo que el caudal total ascendería a: $4.000 \times 16,8 = 67.200 \text{ m}^3/\text{año} = 2,13 \text{ l/seg}$

En la actualidad, según el artículo 26 del PHDG se puede establecer la dotación en zonas industriales diferenciando el uso de la misma.

Ine	Subsector	Dotación/empleo (m3/empleado/año)	dotación/vab (m3/1000 €)
DD	Madera y corcho.	66	2,6
DE	Papel; edición y artes gráficas.	687	21,4
DG	Industria química.	1.257	19,2
DH	Caucho y plástico.	173	4,9
DI	Otros productos minerales no metálicos.	95	2,3
DJ	Metalurgia y productos metálicos.	563	16,5
DK	Maquinaria y equipo mecánico.	33	1,6
DL	Equipo eléctrico, electrónico y óptico.	34	0,6
DM	Fabricación de material de transporte.	95	2,1
DN	Industrias manufactureras diversas.	192	8,0

Nota: datos de VAB a precios del año 2000.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

ml colector de 600 mm	120 ml
ml colector de 800 mm	330 ml
ml colector de 1000 mm	105 ml
Ud Pozo de Registro	76 ud
Ud Imbornal	55 ud
Ud Tanque tormentas.....	1 ud
Ud EDAR.....	1 ud

En base a las mediciones de la urbanización y aplicando precios de unidades de obra habituales, resulta un presupuesto para la **Red de Saneamiento** de 285.000 €, IVA no incluido.

Respecto a las dos soluciones posibles planteadas en la Innovación para garantizar el suministro de las nuevas demandas, se ha estimado a efectos del estudio económico la opción más costosa, que consistiría en la instalación de una nueva canalización de 90 mm como complemento de la existente con una longitud de 3,67 km, cuyo coste correría a cargo del sector. En base a las mediciones de la **conexión general del abastecimiento** y aplicando precios de unidades de obra habituales, resulta un presupuesto de ejecución material de 185.000 €

Todos los gastos de la ejecución del Sector correrán a cargo de los propietarios del suelo de las respectivas actuaciones, por lo que el Ayuntamiento no participará en la inversión para la ejecución de las obras y demás costes de la urbanización; tal como se indica en el **Estudio Económico Financiero** que se ha incorporado al documento de Innovación.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

• En segundo lugar, respecto a la **afección de la Cañada Real de Córdoba a Sevilla**, el trazado alternativo que se propone en la Innovación, con una banda de reserva de suelo de 20,89 m, garantiza el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios.

Asimismo, en relación al nuevo acceso al sector, que cruza ortogonalmente dicha vía, tanto en el apartado 8 de la memoria de ordenación de la presente Innovación como en la nueva ficha de planeamiento del sector SUS/CO-1 incluida, se especifica que dicho acceso deberá contar con un proyecto independiente que precisará autorización como uso compatible por parte de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible y cumplir con las condiciones establecidas en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Departamento de Vías Pecuarias.

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE.
Delegación Territorial en Córdoba.**

**SUBSANACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS EN EL INFORME EMITIDO POR
EL DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS (14/04/2020).**

El informe técnico emitido por el Departamento de Vías Pecuarias de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Delegación Territorial en Córdoba, el 14 de abril de 2020, sobre el documento de Innovación del PGOU de Palma del Río para ampliación de actividades productivas, señala algunas cuestiones a subsanar en relación al estado administrativo de las vías pecuarias y su posible afección.

- En primer lugar, en relación al **estado administrativo** en el que se encuentran las dos vías pecuarias que afectan al sector, la memoria de ordenación se completa con la información contenida en el *Proyecto de Clasificación* de las vías pecuarias del término municipal de Palma del Río, aprobado por orden Ministerial de 30 de julio de 1954 (BOE de 22 de agosto de 1954) y, posteriormente sometido a una modificación de esta clasificación que fue aprobada por la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1964 (BOE de 17 de marzo de 1964):
 - En el caso de la "Cañada Real de Córdoba a Sevilla", el *Proyecto de Clasificación* determina una anchura legal de 75,22 metros, si bien, establece que esta anchura será reducida a una vereda de 20,89 metros, en atención a los regadíos establecidos y a las clasificaciones aprobadas en otros términos por donde discurre esta vía pecuaria. Por otra parte, con fecha 15 de septiembre de 1955, se realizaron los trabajos materiales de deslinde de esta vía pecuaria (acta de deslinde y amojonamiento). Asimismo, posteriormente se procedió a deslindar la *Cañada de Córdoba a Sevilla* para su tramo completo, el cual se caducó y archivó mediante Resolución de fecha de 5 de diciembre de 2007, publicándose en el BOJA nº 20 de 29 de enero de 2008.

En base a lo expuesto, la *Cañada de Córdoba a Sevilla* posee distinta documentación del inicio de un procedimiento de deslinde antiguo realizado en el 1955, no existiendo constancia en el fondo documental de su conclusión mediante una resolución de aprobación. Por consiguiente, no se puede considerar deslindada esta vía pecuaria, siendo necesario realizar su deslinde, para definir mediante coordenadas UTM los límites de la misma.

- En cuanto al "*Cordel del Vado del Portillo*", el primer tramo de este cordel, o sea desde su comienzo en el Cordel de Córdoba a Sevilla hasta llegar al río, se declaró en su clasificación innecesario en toda su anchura, siendo estos terrenos objeto de enajenación en el año 1958, previo deslinde de la misma. Debido a ello, el *Cordel del Vado del Portillo*, en dicho tramo colindante al ámbito objeto de la Innovación, no posee la condición de dominio público pecuario, por lo que no existe afección respecto a éste.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Económico Financiero de la innovación una valoración estimada de la misma (265.000 €, IVA no incluido), costes de serán incluidos en las cargas del sector.

3) En relación a los errores detectados:

- Se subsana el error material relativo a la clasificación de suelo del cuadro de parámetros básicos del Resumen Ejecutivo de la Innovación, aclarando que se trata de un "suelo urbanizable sectorizado".
- Se corrige el error en el plano de ordenación O1 sobre la identificación de la carretera A-3150 y su zona de afección.

4) En relación a la zona de no edificación y la no afección al drenaje longitudinal de la carretera A-3150:

La Innovación incorpora dentro de las determinaciones de carácter pormenorizado de la ficha de planeamiento del nuevo sector propuesto, que el correspondiente Plan Parcial deberá someterse a informe del Servicio de Carreteras y tendrá en cuenta en su ordenación que la posición de las edificaciones existentes y futuras respetarán la zona de no edificación regulada en el artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía. Asimismo, se evitará la afección al drenaje longitudinal de la actual carretera A-3150, diseñando para ello un sistema de drenaje capaz de vehicular el caudal de diseño de dicha carretera. Será competencia del Ayuntamiento o de la entidad de conservación que se constituya, la conservación y mantenimiento de este sistema de drenaje una vez recepcionadas las obras de urbanización. El nuevo sector no deberá verter aguas a este drenaje longitudinal.

5) En relación a los costes de obras posteriores no incluidas dentro de las obligaciones del sector:

La Innovación incorpora dentro de las determinaciones de carácter pormenorizado de la ficha de planeamiento del nuevo sector propuesto, que cualquier obra de remodelación posterior de la carretera, tales como accesos peatonales, iluminación... necesaria como consecuencia de los nuevos desarrollos propuestos y que no esté incluida dentro de las obligaciones del sector, ni acometida en el marco de la ejecución de las obras de urbanización, deberá ser asumida por el Ayuntamiento.

6) Finalmente, en relación a la posible afección acústica generada por la carretera A-3150 hacia los nuevos suelos productivos:

Atendiendo a los criterios del informe emitido por el Servicio de Carreteras, la Innovación establece dentro de las determinaciones de carácter pormenorizado de la ficha de planeamiento del nuevo sector propuesto, que en el caso de ser necesaria la adopción de medidas para minimizar la emisión sonora generada por la actual carretera A-3150 hacia los nuevos suelos, de acuerdo con los límites establecidos en la legislación vigente en materia de ruido, éstas correrán a cargo del promotor de la actuación.

Servicio de Carreteras.

**CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
Delegación Territorial en Córdoba.**

**SUBSANACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS EN EL INFORME EMITIDO POR
SERVICIO DE CARRETERAS (29/06/2020).**

El Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Córdoba, tras el análisis de las determinaciones contenidas en el documento de Innovación del PGOU de Palma del Río para ampliación de actividades productivas, aprobado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de septiembre de 2019, emite informe con carácter **FAVORABLE CONDICIONADO** al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

1) En relación a las afecciones a carreteras de titularidad autonómica:

Según el informe emitido se deberá dejar fuera del ámbito el dominio público viario de la A-3150, sin menoscabo de la posibilidad de ejecutar obras exteriores al sector necesarias para su correcta urbanización, las cuales serán sometidas a informe de este Servicio de Carreteras.

La propuesta de ordenación planteada para el nuevo sector evita cualquier afección a elementos que requieran una protección, cautela o servidumbre. No obstante, en la ficha de planeamiento de desarrollo de estos nuevos suelos se establecen determinaciones en relación con la no afección a la LCA de las nuevas edificaciones con la A-3150.

2) En relación al nuevo acceso propuesto al sector:

El Servicio de Carreteras considera adecuado el diseño del nuevo acceso, remitiendo a un posterior proyecto técnico para su aprobación por parte de Carreteras, que deberá en cualquier caso: justificar el cumplimiento de la normativa 3.1. IC de carreteras; resolver los posibles accesos existentes a parcelas colindantes; justificar los parámetros de diseño adoptados; cumplir la instrucción de trazado respecto a la longitud del carril de aceleración y permitir el cambio de sentido con el diseño de la intersección en "T".

Dentro de los criterios de ordenación establecidos en la Innovación se especifica que tanto la realización de obras exteriores al sector como la ampliación de la plataforma de la actual carretera A-3150 o el nuevo acceso ortogonal que garantice la accesibilidad a los futuros usos industriales que se implanten, serán sometidas a informe por parte del Servicio de Carreteras de la Delegación de Córdoba. Se indica también en dicha ficha que será necesario redactar un proyecto específico de accesos, que requerirá autorización de los titulares de dicha vía, siguiendo los criterios y directrices del Servicio de Carreteras y que deberá cumplir lo establecido en la normativa 3.1. IC de Trazado de la Instrucción de Carreteras. Respecto a los gastos de construcción de este nuevo acceso se especifica que correrán a cargo del promotor de la actuación, realizándose en el Estudio

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido
APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

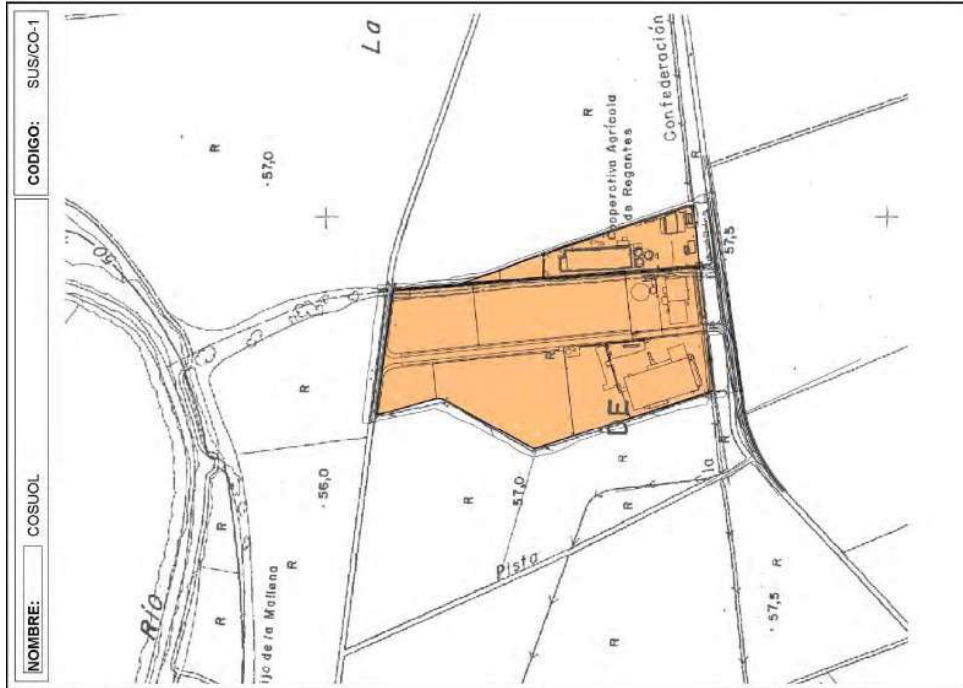
Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Todas las determinaciones anteriores, en cumplimiento a las consideraciones emitidas por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Córdoba, quedan recogidas tanto en la memoria de la Innovación como en la nueva ficha de planeamiento de desarrollo del sector SUS/CO-1.



NOMBRE: COSUOL		CODIGO: SUS/CO-1	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	168.490
Uso global:	INDUSTRIAL	Superficie edificable total m²:	84.245
Área de Reparto:	21	Aprocheamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	63.184
		Aprocheamiento Subjetivo (u.a.):	8.245
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Área de intervención: Consolidación zona Industrial			
DOTACIONES PÚBLICAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMENTOS
Suelo (m²)		16.849	6.740
USOS Y TIPOLOGÍAS		Coef. uso y tipología	Subzona a
US INDUSTRIAL	Libre	VPO-RG	Subzona b
		0,75	84.245
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
<p>Directrices para la ordenación del sector:</p> <p>1. El presente proyecto de ordenación se basa en la realización de actividades establecidas en las ordenanzas B.3, B.15, C.5 del artículo 10.141 del PGOU de Palma del Río así como con actividades similares a las descritas en estos apartados y que están relacionadas con los usos agropecuarios. Dentro de este uso determinado se diferencian dos subzonas: Industrial 1, en las parcelas ocupadas actualmente con instalaciones para las que se fija una edificabilidad máxima permitida de 0,30 M²/M²; e Industrial 2, en las parcelas destinadas para la ampliación de las instalaciones complementarias vinculadas a dichas actividades necesarias para el desarrollo de las mismas, tales como: Vivienda del guarda, almacén que se justifique sus necesidades, con una superficie máxima de vivienda no superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados; aparcarímetros; oficinas de servicio del uso principal. Equipamientos que se podrán incorporar como usos pormenorizados al barrio y desahucio. La ocupación de la parcela deberá ser inferior al 30% del área total de la parcela. La altura máxima permitida será de 2 plantas, con una altura máxima de 10 m. y una altura máxima de 14 m. De manera excepcional, se permitirán cuarteles, edificios o instalaciones que superen la altura máxima establecida si la actividad prevista así lo requiere y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.</p> <p>Afiliaciones a la ordenación del sector:</p> <p>Carretera A-3190. Tanto el límite del sector propuesto como las edificaciones existentes o futuras respetarán el dominio público, servidumbre y servidumbre de paso de la Carretera A-3190. El acceso a la zona de actuación se realizará por la Carretera A-3190. El acceso a la zona de actuación se realizará por la Carretera A-3190 en su nuevo acceso otorgado al dicha carretera que permite la accesibilidad de todos los usuarios industriales que se incluyan en el sector, serán sometidas a informe por parte del Servicio de Carreteras de la Delegación de Córdoba. Para este nuevo acceso otorgado será necesario redactar un proyecto específico de acceso, que requerirá autorización de los titulares de dicho vía, siguiendo los criterios y directrices del artículo 10.141 del PGOU de Palma del Río. El acceso a la zona de actuación se realizará por la Carretera A-3190 en su nuevo acceso otorgado. La construcción de este nuevo acceso conlleva a cargo del promotor de la actuación. El Plan Parcial deberá tener en cuenta en su ordenación la no afectación al drenaje longitudinal de la actual carretera A-3150, diseñando para ello un sistema de drenaje capaz de vehicular el caudal de diseño de dicha carretera. Será competencia del Ayuntamiento o de la entidad de conservación que se constituya, la conservación y mantenimiento de este sistema de drenaje. Será competencia del Ayuntamiento o de la entidad de conservación que se constituya, la conservación y mantenimiento de esta obra de remodelación poseedor de la carretera necesaria, como consecuencia de los nuevos desarrollos propuestos, y no incluidos dentro de las obligaciones del sector, ni acometidas en el marco de la ejecución de las obras de urbanización, será asumida por el Ayuntamiento. En caso de ser necesaria la adopción de medidas para disminuir la emisión sonora generada por la actual carretera A-3150 hacia los nuevos suelos clasificados, de acuerdo con el artículo 10.141 del PGOU de Palma del Río, será competencia del Ayuntamiento o de la entidad de conservación que se constituya, la ejecución de dichas medidas. El Plan Parcial deberá contemplar los mecanismos para la gestión y ejecución del trazado alternativo de la Carretera A-3190, así como las acciones necesarias para garantizar la accesibilidad de los usuarios industriales que se incluyan en el sector, por parte de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Pecuaria de Andalucía. Se deberá garantizar la accesibilidad de los usuarios industriales que se incluyan en el sector, por parte de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Pecuaria de Andalucía. Decreto 155/1996, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía. Dentro del sector se prevé la construcción de una nueva EDAR que recogerá los vertidos de las parcelas, en su caso, y de las parcelas de la zona de actuación. El Plan Parcial deberá contemplar los mecanismos para la gestión y ejecución del trazado alternativo de la EDAR, así como las acciones necesarias para garantizar la accesibilidad de los usuarios industriales que se incluyan en el sector, por parte de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Pecuaria de Andalucía. Decreto 155/1996, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía. Dentro del sector se prevé la construcción de una nueva EDAR que recogerá los vertidos de las parcelas, en su caso, y de las parcelas de la zona de actuación. El Plan Parcial deberá contemplar los mecanismos para la gestión y ejecución del trazado alternativo de la EDAR, así como las acciones necesarias para garantizar la accesibilidad de los usuarios industriales que se incluyan en el sector, por parte de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Pecuaria de Andalucía. Decreto 155/1996, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía. Dentro del sector se prevé la construcción de una nueva EDAR que recogerá los vertidos de las parcelas, en su caso, y de las parcelas de la zona de actuación. El Plan Parcial deberá contemplar los mecanismos para la gestión y ejecución del trazado alternativo de la EDAR, así como las acciones necesarias para garantizar la accesibilidad de los usuarios industriales que se incluyan en el sector, por parte de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Pecuaria de Andalucía. Decreto 155/1996, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.</p>			
Sistema de Actuación:		Compensación	
Figura de Planeamiento:		Plan Parcial	
Iniciativa de Planeamiento:		Privado	
		Fase:	2
		Prioridad:	Media

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

<https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

- **Relación de informes emitidos**, por el conjunto de empresas y organismos oficiales responsables de garantizar el acceso, suministro y cobertura de los servicios urbanísticos de los que necesita dotarse el nuevo Sector.

Se adjunta como Anexo 4 de la Innovación, el **Informe del Servicio de Carreteras** de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Córdoba, emitido el 29 de junio de 2020, sobre la adecuación del diseño propuesto para el acceso a sector; así como el **Informe de disponibilidad de recursos hídricos**, emitido por el Servicio Municipal de Aguas del Ayuntamiento de Palma del Río, como entidad gestora del abastecimiento del municipio.

En lo referente al drenaje y saneamiento del sector, éstos están garantizados por el Ayuntamiento de Palma del Río, si bien las competencias en la gestión del Medio Ambiente son asignadas a la Consejería de la Junta de Andalucía. En la Innovación, tal como exige la administración autonómica sobre el modelo de saneamiento de los sectores urbanísticos, tiene previsto una red separativa, de manera que las aguas fecales sean conducidas a una futura Estación Depuradora compacta y las aguas procedentes de lluvia, una vez almacenadas en un tanque de tormentas, serán vertidas al cauce del Río Genil en el punto de coordenadas UTM (ED50): X: 296.627,04; Y: 4.174.031,59, evitando llevar las primeras aguas contaminadas que serán vertidas a la red de fecales mediante el bombeo desde el tanque de retención.

Respecto a la energía eléctrica, en la actualidad el sector tiene garantizado el suministro eléctrico mediante una red aérea de MT que presenta su tendido paralelo a la A-3150. Dicha red aérea conecta con un transformador también aéreo a la entrada del sector. Según la empresa TEXLA ENERGÍAS RENOVABLES S.L. existe un acuerdo con ENDESA para ampliar como máximo en 500 Kw de la actual línea de MT de alimentación al sector.

Oficina de Ordenación del Territorio.

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO. Delegación Territorial en Córdoba.

SUBSANACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL EMITIDO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÓRDOBA (03/06/2020).

La Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio; Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía, en relación con el documento de Innovación del PGOU de Palma del Río para ampliación de actividades productivas, aprobado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de septiembre de 2019, emite Informe de Incidencia Territorial con carácter **FAVORABLE CONDICIONADO**, al cumplimiento de las siguientes cuestiones:

Según el informe emitido el documento de Innovación debe completarse con los siguientes estudios:

- Un **Estudio Económico y Financiero** que justifique la viabilidad económica de la actuación urbanística, así como de la estimación económica de los costes de urbanización y de conexión y garantía de suministro con las redes de servicios urbanísticos a los que debe conectarse.

El presente documento de Innovación se completa con el correspondiente Estudio Económico y Financiero que contiene tanto la justificación de la viabilidad económica de la actuación como una estimación de los costes de urbanización, realizando un esfuerzo de concreción, medición y valoración de las obras a ejecutar con el fin de poder estimar un valor económico que no difiera sensiblemente del que resulte una vez redactado el proyecto de urbanización.

- Un **Informe de Sostenibilidad Económica** que analice el impacto que puede suponer la actuación urbanística en la Hacienda municipal, conforme con lo regulado al respecto en el artículo 19.1.a) de la LOUA.

La Innovación se completa con un Informe de Sostenibilidad Económica que evalúa sólo el impacto económico-financiero de la actuación urbanizadora sobre la hacienda Municipal de Palma del Río, como Administración encargada de la gestión de la mayoría de los servicios públicos, pues el mismo es consecuencia de un desarrollo contenido en un documento de rango superior como es el PGOU, cuya sostenibilidad e impacto dado su carácter supramunicipal está garantizado desde un ámbito supramunicipal.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido **APROBADO** por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Código seguro de verificación (CSV):
ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
 Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Servicio de Salud Ambiental.

CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS. Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica.

SUBSANACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO DE SALUD AMBIENTAL EN CÓRDOBA (17/04/2020).

El informe emitido por el Servicio de Salud Ambiental, con fecha 8 de febrero de 2019, por la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica, en relación al documento de Innovación del PGOU de Palma del Río para ampliación de actividades productivas, aprobado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de septiembre de 2019, tiene carácter **FAVORABLE CONDICIONADO** a que se complete el documento de valoración presentado, incluyendo los siguientes aspectos que serán comprobados en el correspondiente Informe de Verificación:

- 1) Indicar el procedimiento considerado para determinar la relevancia de los impactos.
- 2) Analizar las modificaciones que pueden causar en la salud de la población aquellos determinantes del medio físico, económico y social sobre los que la actuación pudiera causar impacto.

Se completa el estudio sobre *Valoración de Impacto en Salud* de la presente Innovación conforme a las cuestiones indicadas en el informe emitido por el Servicio de Salud Ambiental.

Servicio de Bienes Culturales.

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO. Delegación Territorial en Córdoba.

Según el Servicio de Bienes Culturales, con fecha de 16 de marzo de 2020, se indica que en el ámbito de la Innovación del PGOU de Palma del Río para ampliación de actividades productivas, aprobado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de septiembre de 2019, no existe ningún bien inscrito en el Catálogo General del patrimonio Histórico Andaluz, ni hay constancia de afección a otros bienes del patrimonio histórico, por lo que **NO PROCEDE** la emisión de informe en materia de patrimonio histórico.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Servicio de Vivienda. Delegación Territorial en Córdoba.

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO;
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO. Delegación Territorial en Córdoba.

El Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial en Córdoba, tras el estudio del documento de Innovación del PGOU de Palma del Río para ampliación de actividades productivas, aprobado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de septiembre de 2019, que tiene por objetivo principal la ordenación y cambio de clasificación de un Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado, para ampliación de las instalaciones industriales de la cooperativa COSUOL, S.C.A., considera que **NO PROCEDE** emitir informe, pues el contenido de dicha innovación no se encuentra entre los supuestos establecidos ni en el art. 10.4. de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, ni en el art. 18.3. de la Ley 7/2002.

Servicio de Análisis y Planificación Comercial.

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, CONOCIMIENTO, EMPRESAS Y
UNIVERSIDAD. Dirección General de Comercio.

Según el Servicio de Análisis y Planificación Comercial, con fecha de 13 de abril de 2020, se informa que el documento de Innovación del PGOU de Palma del Río para ampliación de actividades productivas, aprobado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de septiembre de 2019, no prevé ni permite la instalación de grandes superficies minoristas, por lo que **NO ES PRECEPTIVA** la emisión del informe comercial previsto en el Artículo 33 del TRLRCA.

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE LA INNOVACIÓN POR PARTE DEL JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE COORDINACIÓN URBANÍSTICA.

Aunque en este momento del proceso de tramitación de la Innovación no es preceptiva la emisión de informe por parte del Servicio de Urbanismo de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, el Jefe de Servicio de Urbanismo indica algunos aspectos detectados en el documento de aprobación inicial de la Innovación que serían conveniente subsanar para su aprobación provisional. Estos aspectos son los siguientes:

1. *Se debe justificar la ordenación propuesta donde se contemplan la existencia de dos tipologías industriales distintas, especificando su finalidad y características.*

Desde la Innovación se definen unos criterios básicos para la ordenación pormenorizada de las dos subzonas industriales propuestas, siendo posteriormente el correspondiente Plan Parcial el que deberá ajustarse en su desarrollo a las determinaciones contenidas en la ficha de planeamiento del nuevo sector SUS/CO-1 incluida en la presente Innovación; estableciendo su regulación mediante unas ordenanzas propias, respetando las edificabilidades máximas asignadas al sector.

La ordenación general propuesta en la Innovación contempla una zonificación industrial que garantiza las necesidades de ampliación en superficie de las parcelas asociadas a las instalaciones agroindustriales existentes dentro del sector, fijando unos parámetros de edificabilidad, ocupación y tipología acordes a la actividad industrial actual, así como al futuro desarrollo y ampliación de la misma.

Por ello entre los criterios y directrices definidos desde la Innovación en relación con la zonificación, se establece que el uso global del sector será el industrial agropecuario para la realización de actividades establecidas en los apartados B.3, B.15 y C.5 del artículo 10.141 del PGOU de Palma del Río, así como con actividades similares a las descritas en estos apartados y que estén relacionadas con los usos agropecuarios.

La edificabilidad máxima estimada sobre el sector se situaría en 0,50 m²/m²s, estableciéndose diferente edificabilidad sobre parcela neta en función de que se trate de suelos ya edificados o ampliaciones de parcela a nuevos suelos vacantes.

Por ello dentro del uso determinado industrial agropecuario se diferencian dos subzonas:

- Industrial 1, en las parcelas ocupadas actualmente con instalaciones, para las que se fija una edificabilidad máxima permitida de 0,50 M²/M²S.
- Industrial 2, en las parcelas para ampliación de las instalaciones existentes, para las que se fija una edificabilidad máxima permitida de 0,8435 M²/M²S.

Además del uso determinado se admiten otros complementarios vinculados con las actividades permitidas necesarios para el desempeño de las mismas, tales como: vivienda del guarda, siempre que se justifique su necesidad, con una superficie máxima de vivienda no superior a ciento veinte (120) metros cuadrados; aparcamientos y oficinas al servicio del uso principal.

Excepcionalmente se podrán incorporar los usos pormenorizados de Terciario y Dotacional.

Se establece también una ocupación máxima de la edificación en torno al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de parcela. Con carácter general las edificaciones se separarán como mínimo 5 metros del lindero frontal y 4,5 metros de uno de los linderos laterales.

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas (PB+1), con una altura métrica máxima de diez (10) metros y máxima hasta cumbrera de catorce (14) metros. De manera excepcional, se permitirán cuerpos edificados o instalaciones que superen la altura máxima establecida si la actividad prevista así lo requiere y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

En cualquier caso, la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial que desarrolle la ordenación pormenorizada del nuevo sector SUS/CO-1 fijará o concretará, respetando los criterios estructurales de la presente Innovación, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad. Dicho Plan Parcial contendrá, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, y en las Normas Urbanísticas del Plan General de ordenación urbanística de Palma del Río.

2. *Las nuevas determinaciones objeto de modificación deben integrarse en el documento Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, aprobado definitivamente por el Pleno municipal en sesión ordinaria de 29 de abril de 2010, manteniendo y reproduciendo los planos del planeamiento vigente a la misma escala.*

- En la normativa del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, se incorporarán las modificaciones realizadas en el artículo 10.238 sobre Red de Saneamiento y drenaje de Aguas Pluviales, derivadas del Informe de Requerimiento emitido por el Servicio de Actuaciones en cauces del CHG. El contenido de este artículo se adjunta a continuación.
- En la Innovación se incluye una nueva ficha de planeamiento del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado industrial SUS/CO-1, así como la correspondiente a su área de reparto AR-21, fichas que serán incorporadas al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río.
- En relación a la planimetría de la Innovación, el plano de ordenación O1 de Estructura del término municipal y ordenación del suelo no urbanizable se representa a 1:5.000, pero se reproducirá a la misma escala del planeamiento vigente (1/20.000) cuando éste se incorpore al mismo.

94

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Nueva redacción del artículo 10.238 que será incorporada al documento normativo del Texto Refundido del PGOU de Palma del Río:

Artículo 10.238. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. En los nuevos crecimientos la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales se dispondrá de un sistema separativo de aguas pluviales y fecales, siempre que el vertido se produzca sobre redes separativas o existen cauces públicos a los que se puedan verter. Las aguas pluviales, con un dimensionado que impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Además el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el control de la escorrentía proponiendo un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las cuencas deprimidas. En las actuaciones de uso industrial se prevendrá la ejecución de tanques de tormenta o sistemas de retención cuando las características de la actuación así lo requieran y se produzca el vertido sobre cauces públicos.

2. Cuando sea necesaria la construcción de una nueva EDAR, se deberá solicitar la correspondiente Autorización de vertido, siendo necesario para iniciar el procedimiento, conforme a lo establecido en el art. 246 del RDPH, presentar los siguientes documentos:

- Declaración General de Vertido según formularios oficiales disponibles en la página web de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- Proyecto, suscrito por técnico competente, de las obras e instalaciones de depuración o eliminación que, en su caso, fueran necesarias para que el grado de depuración sea el adecuado para la consecución de los valores límites de emisión del vertido, teniendo en cuenta las normas de calidad ambiental determinadas para el medio receptor.
- Ordenanza Municipal de vertidos, así como inventario de vertidos industriales con sustancias peligrosas a la red de saneamiento municipal.

El plazo máximo para la resolución del procedimiento y la notificación de la resolución de autorización de vertido, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Aguas, será de un año a partir de la fecha de entrada de la solicitud en la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Esta autorización de vertido es preceptiva para la ocupación y desarrollo de las actividades previstas.

Los vertidos que se acometan a la red de saneamiento deberán cumplir la Ordenanza Municipal de Vertido, y en su caso, dispondrán de un tratamiento previo a su incorporación. Previamente a la conexión con la nueva EDAR, se deberán anular los sistemas de depuración independientes existentes, quedando sin efectos las autorizaciones de vertido vinculadas a dichos sistemas.

3. Para la entrega de aguas pluviales deberán ser tenidas en cuenta en el Planeamiento de Desarrollo y en los Proyectos de Urbanización las siguientes recomendaciones:

- Los puntos de vertido se realizarán preferentemente a cauces públicos, reparando el caudal en varios puntos si es posible, sin transferir aguas de una cuenca a otra, para evitar las afectaciones del Dominio Público Hidráulico y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.

b. Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan. (Para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T=500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar alteración y consolidación del terreno, etc).

Para ello, se presentará proyecto realizado por técnico competente respecto al punto y caudal máximo previsible. En virtud de lo dispuesto en el art. 47 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por R.D.L. 1/2001, de 20 de Julio, se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas abordadas.

c. En los Sectores Industriales u otros que sean necesarios se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes a la entrega de las primeras aguas de lluvia. Estas técnicas pueden ser estructurales, como la implantación de depósitos de infiltración, de retención, humedales, tanques de tormenta etc. Para diseñar estos tanques de tormenta, debe tenerse en cuenta que deben contar con un volumen necesario para que con una lluvia de 20 minutos de duración y una intensidad de 10 litros/seg por ha. impermeable, no se produzcan vertidos. Es aconsejable utilizar modelos de simulación, tipo SWMM. Deberán aportarse planos de la ubicación y detalles de diseño del tanque de tormenta, que deben cumplir los siguientes requisitos:

- Para lluvias de poca duración, con menor volumen que el del tanque, las aguas recogidas se conducirán a través de la red de saneamiento hasta la EDAR para su depuración.
- Para lluvias intensas: almacenar las primeras aguas de lluvia más contaminadas en depósitos independientes para enviarlas a la EDAR una vez pase la tormenta y las aguas siguientes a la red de pluviales.
- Los mecanismos deben ser automatizados.

d. Deberán contener planos de la red de aguas pluviales, con detalle del punto de vertido al cauce público que deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La ubicación del punto de entrega de las aguas pluviales no contaminadas al cauce, se estudiará de forme que se evite o, en el peor de los casos, se minimice la afección a la vegetación de ribera existente.
- Los taludes del cauce deberán revegetarse con especies de ribera autóctonas; y deberán plantarse en su coronación especies arbóreas autóctonas.
- El punto de entrega se realizará con protección de escollera vista en el talud y lecho del cauce (peso mínimo 500 kg) para evitar la erosión.
- La dirección de la línea de entrega de las aguas al cauce no podrá ser perpendicular al mismo, deberá formar un ángulo con la línea de corriente no superior a 45°, en el sentido de la corriente.

4. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

5. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

6. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

7. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa o compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

3. Se debe dejar claro en el documento de la Innovación de la Innovación que las determinaciones de ordenación detallada, que no son objeto de la misma, son de carácter orientativo.

Se aclara en el apartado 5 de la memoria de la Innovación que las determinaciones de ordenación pormenorizada incluidas en el documento son orientativas y, por tanto, no vinculantes.

4. Se debe completar el documento con un Estudio Económico y Financiero que incluya una valoración analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución; así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Administraciones Públicas.

El presente documento de Innovación se completa con el correspondiente **Estudio Económico y Financiero** que contiene tanto la justificación de la viabilidad económica de la actuación como una estimación de los costes de urbanización, realizando un esfuerzo de concreción, medición y valoración de las obras a ejecutar con el fin de poder estimar un valor económico que no difiera sensiblemente del que resulte una vez redactado el proyecto de urbanización.

La Innovación se completa también con un **Informe de Sostenibilidad Económica** que evalúa el impacto económico-financiero de la actuación urbanizadora sobre la Hacienda Municipal de Palma del Río, como Administración encargada de la gestión de la mayoría de los servicios públicos.

5. Finalmente, se deben eliminar todas las imputaciones de costes al Ayuntamiento, conforme al artículo 113 de la LOUA.

En el Estudio Económico y Financiero, incorporado al documento, se aclara que todos los gastos de la ejecución del Sector correrán a cargo de los propietarios del suelo de las respectivas actuaciones, por lo que el Ayuntamiento no participará en la inversión para la ejecución de las obras y demás costes de la urbanización. El 10% de aprovechamiento de cesión que le corresponde al Ayuntamiento se le debe entregar urbanizado.

NOMBRE: COSUOL		CODIGO: AR- 21																																												
DATOS BÁSICOS		Aprovechamiento Medio: 0,5000																																												
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA): 84,245		URBANIZABLE SECTORIZADO																																												
Cesiones asistémicas																																														
Suelo (M2): 163.460																																														
Usos y Tipologías																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4">Coeficientes</th> </tr> <tr> <th>Libre</th> <th>VPO-RG</th> <th>VPL-RG</th> <th>VPL-PT</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>US-DOTACIONAL PRIVADO</td> <td>0,50</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>US-INDUSTRIAL</td> <td>0,75</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>US-PLURIFAMILIAR</td> <td>1,30</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>US-TERCIARIO</td> <td>1,40</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>US-UNIFAMILIAR</td> <td>1,50</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,30</td> </tr> <tr> <td>US-UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA</td> <td>2,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,60</td> </tr> <tr> <td>US-UNIFAMILIAR URBANIZACIONES</td> <td>1,60</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,40</td> </tr> </tbody> </table>				Coeficientes				Libre	VPO-RG	VPL-RG	VPL-PT	US-DOTACIONAL PRIVADO	0,50				US-INDUSTRIAL	0,75				US-PLURIFAMILIAR	1,30	1,00	1,00	1,10	US-TERCIARIO	1,40	0,00	0,00	0,00	US-UNIFAMILIAR	1,50	1,00	1,00	1,30	US-UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA	2,00	1,00	1,00	1,60	US-UNIFAMILIAR URBANIZACIONES	1,60	1,00	1,00	1,40
	Coeficientes																																													
	Libre	VPO-RG	VPL-RG	VPL-PT																																										
US-DOTACIONAL PRIVADO	0,50																																													
US-INDUSTRIAL	0,75																																													
US-PLURIFAMILIAR	1,30	1,00	1,00	1,10																																										
US-TERCIARIO	1,40	0,00	0,00	0,00																																										
US-UNIFAMILIAR	1,50	1,00	1,00	1,30																																										
US-UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA	2,00	1,00	1,00	1,60																																										
US-UNIFAMILIAR URBANIZACIONES	1,60	1,00	1,00	1,40																																										
AREAS NO LICITATIVAS A OBTENER EN EL AREA DE REPARTO		SECTORES O U. DE EJECUCION INCLUIDAS EN EL AREA DE REPARTO																																												
		SUSCO-1																																												
Colaboración en la ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres e Infraestructuras según valoración contenida en el Estudio Económico Financiero																																														

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

98

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido
APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
<https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

ANEXO 4.

RELACIÓN DE INFORMES EMITIDOS POR ORGANISMOS OFICIALES EN RELACIÓN AL ACCESO Y DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS PARA EL SECTOR.

En respuesta a lo requerido en el informe de Incidencia Territorial emitido por la *Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio*, de fecha 5 de junio de 2020, en el que se solicita que dentro de la documentación de la innovación exista un apartado específico donde se adjunten los informes emitidos, por el conjunto de empresas y organismos oficiales responsables de garantizar el acceso, suministro y cobertura de los servicios urbanísticos de los que necesita dotarse el nuevo Sector, en el presente anexo se adjuntan los informes solicitados:

- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Córdoba (29/06/2020).
- Informe sobre Disponibilidad de Recursos Hídricos para el sector, emitido por el Servicio Municipal de aguas del Ayuntamiento de Palma del Río, como entidad gestora del abastecimiento del municipio.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5E8B7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido
APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
<https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/IS/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

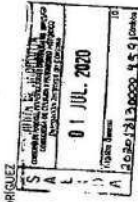
INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS Y ORDENACION DEL TERRITORIO EN CORDOBA (29/06/2020).

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACION DEL TERRITORIO
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTORICO
Delegación Territorial de Córdoba

Fecha: 29/06/2020
N.R. Carreteras, CAR/cp.
Asunto: Rdo. Informe Aprobación Inicial SUS Industrial "COSUOL"

CONSEJERIA DE FOMENTO,
INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACION DEL
TERRITORIO
DIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
SERVICIO DE PLANIFICACION
A/A JUAN JOSE MARTIN RODRIGUEZ
C/PABLO PICASSO S/N
41011-SEVILLA



Ajudo se remite informe elaborado por este Servicio de Carreteras relativo Aprobación Inicial Modificación PGOU para SUS Industrial "COSUOL", y todo ello a efectos de la emisión, del preceptivo informe regulado en el art. 35.2 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

A los efectos oportunos.

EL JEFE DE SERVICIO DE CARRETERAS,

Fdo.: Esteban Ayúcar Rulló



046 000524693 6352

C/ Torre de Alarcón, 1.ª planta. 36004 Córdoba. Tel.: 957 00 13 22. Fax: 957 00 08 04
Correo: cco@juntadeandalucia.es

Código Seguro de Verificación	B574-FIB7LWJLJQJZGRCORRM
Fecha de Emisión	30/06/2020
Url de Verificación	https://sedejuntadeandalucia.es/sedejuntadeandalucia.es/portal-sede/verificaci
Entidad Emisora	SECRETARIA GENERAL DE CARRETERAS
Url de Verificación	https://sedejuntadeandalucia.es/sedejuntadeandalucia.es/portal-sede/verificaci

Es copia auténtica de documento electrónico

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACION DEL TERRITORIO
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTORICO
Delegación Territorial de Córdoba

INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DELEGACION TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACION DEL TERRITORIO, EN CORDOBA

ASUNTO: Aprobación Inicial Modificación PGOU para SUS Industrial "COSUOL"

LOCALIZACION: Núcleo principal de Palma del Río

PETICIONARIO: Ayuntamiento de Palma del Río

En relación con la aprobación inicial de la Modificación del PGOU para SUS Industrial "COSUOL" de Palma del Río, tramitado por el Ayuntamiento de la localidad, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 35 de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, el Servicio de Carreteras, emite el siguiente

INFORME:

1.- Antecedentes:

Con fecha 3/2/20 se recibió comunicación vía email de la secretaría de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en la que se hace constar que con fecha 27/1/20 se ha actualizado la documentación necesaria para tramitar los informes del citado expediente, siendo el plazo para la emisión de los mismos al Ayuntamiento de 3 meses, según la Disposición Adicional primera, apartado 2, del Decreto 345/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo.

En dicha comunicación se hace constar que el Ayuntamiento ha solicitado informe a esta Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en virtud de sus competencias en materia de carreteras.

2.- Afecciones a carreteras de titularidad autonómicas:

El ámbito del que se clasifica trata al sur con la carretera A-3151, de Palma del Río a La Cañada, perteneciente a la Red Complementaria de carreteras dependiente de la Junta de Andalucía, con una IMD de 1.590 veh/día y un 7,92% de vehículos pesados según los datos de origen de 2017.

C/ Torre de Alarcón, 1.ª planta. 36004 Córdoba. Tel.: 957 00 13 22. Fax: 957 00 08 04
Correo: cco@juntadeandalucia.es

Código Seguro de Verificación	B574-FIB7LWJLJQJZGRCORRM
Fecha de Emisión	30/06/2020
Url de Verificación	https://sedejuntadeandalucia.es/sedejuntadeandalucia.es/portal-sede/verificaci
Entidad Emisora	SECRETARIA GENERAL DE CARRETERAS
Url de Verificación	https://sedejuntadeandalucia.es/sedejuntadeandalucia.es/portal-sede/verificaci

Es copia auténtica de documento electrónico

Código seguro de verificación (CSV):
ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE PALMA DEL RIO. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de Julio de 2024.

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
Delegación Territorial de Córdoba

JUNTA DE ANDALUCÍA

En plano 01, en la leyenda se identifica erróneamente la A-3150 como CO-133 con una zona de afectación de 25 m de anchura.

4) El Plan Parcial tendrá en cuenta en su redacción la zona de no edificación regulada en el art. 56 de la Ley 9/2001 de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, igualmente tendrá en cuenta que no se debe interrumpir el diseño longitudinal de la carretera, debiendo diseñar para el acceso al sector los sistemas de drenaje capaces de vehicular el caudal de diseño de la carretera, siendo competente el Ayuntamiento la conservación y mantenimiento del mismo una vez incorporados los datos de urbanización, o en su defecto, de la entidad de conservación que al efecto se constituya. No se deben verter aguas del sector a dicho drenaje longitudinal.

5) Cualquier remodelación posterior de la carretera (accesos puntuales, pasarelas, iluminación, etc) necesaria como consecuencia de los nuevos desarrollos propuestos y no incluida dentro de las obligaciones del sector, ni acordada en el marco de la ejecución de los obras de urbanización del presente ámbito antes de comenzar en su obra consolidado, deberá ser asumida por el Ayuntamiento.

6) Dado que la carretera es preexistente a la clasificación del nuevo ámbito, en caso de que el mismo pueda verse afectado por la emisión sonora generada por el tráfico de la carretera, será necesario la adopción de las medidas preventivas que se necesiten y en concreto las que se puedan derivar del estudio acústico para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, siendo responsabilidad del promotor de la actuación el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo.

4.-Conclusiones:

Por lo tanto, y a la vista de lo anterior, se propone informar con carácter favorable el documento aprobado inicialmente siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el apartado anterior.

JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS

Fdo. Esteban Ayúcar Rubio

Vº Bº LA DELEGADA TERRITORIAL

Fdo. Cristina Chasmanueva Jiménez

C/ José de Aguirre, 17º Planta, 10004 Córdoba. Tlf: 957 00 12 22. Fax: 957 00 14 04
Correo electrónico: delegacion@cordoba.juntadeandalucia.es

Formulario de verificación de documento electrónico con campos para Nombre, Apellido, Fecha, Hora, Lugar, etc.

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO
Delegación Territorial de Córdoba

JUNTA DE ANDALUCÍA

3.-Determinaciones y valoraciones de la Inmersión:

La Inmersión básicamente cualifica un nuevo sector industrial sobre unas instalaciones existentes, considerando como un nuevo sector industrial, acondicionado de uso global industrial. Si bien la ficha de planeamiento señala que el suelo está pendiente de ordenación, en los pliegos aparece una ordenación del mismo que se ratifica de todo sin excepción.

El sector se articula por el norte con una carretera de duplicación y por el sur con la carretera autonómica A-3150 mediante una intersección en "T" con carril central de espera y carriles de adelantación y deceleración de nuevo diseño.

La modificación propone una única Unidad de Ejecución.

Suburbanizaciones:

1) Se debe dejar fuera del ámbito clasificado el dominio público (suelo de la A-3150), sin menoscabo de la posibilidad de realizar obras adyacentes al sector necesarias para su correcta urbanización, las cuales serán sometidas a informe de este Servicio de Carreteras.

2) Se considera adecuado el diseño propuesto para el acceso al sector mediante una intersección en "T" con carriles de adelantación y deceleración y carril central de espera, remitiéndo a una posterior ejecución para su adaptación por este Servicio. Se deberá incluir en el proyecto de urbanización. En cualquier caso, dicho proyecto debe justificar el cumplimiento de la normativa 3.1.1.12 de carreteras y resolver, en su caso, los posibles accesos existentes a las parcelas colindantes.

En ese sentido se deben justificar los parámetros de diseño adoptados, así como estudiar la posibilidad de retirar el acceso para permitir cumplir la instrucción de trazado en cuanto a longitud del carril de adelantación. Igualmente se debe estudiar la posibilidad de mejorar el camino existente más adelante con la nueva intersección estando disponible para ello el antiguo trazado de la carretera en esa margen.

Se debe señalar en la inmersión expresamente, la obligación del promotor de asumir los gastos de construcción del nuevo acceso.

Se recomienda que el diseño de la intersección en "T" permita el cambio de sentido.

3) Se deben corregir los errores relacionados con:

La calificación de suelo: la memoria y la ficha señalan el suelo como SUI, sin embargo en la clasificación se señala como "suelo urbanizable y ordenado" remitiéndo a un plan parital. Este informe se ha emitido considerando la ordenación como orientada, debiendo el Plan Parcial remitiéndo a nuevo informe de este Servicio de Carreteras.

C/ José de Aguirre, 17º Planta, 10004 Córdoba. Tlf: 957 00 12 22. Fax: 957 00 14 04
Correo electrónico: delegacion@cordoba.juntadeandalucia.es

Formulario de verificación de documento electrónico con campos para Nombre, Apellido, Fecha, Hora, Lugar, etc.

La Secretaria General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de Julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5E8B7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

INFORME SOBRE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS PARA EL SECTOR, EMITIDO POR EL SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS DEL AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO, COMO ENTIDAD GESTORA DEL ABASTECIMIENTO DEL MUNICIPIO.



AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(CÓRDOBA)

(Registro de Entradas Salidas nº 31144507)

Reg. Servicios Técnicos (Servicio de Aguas)

JOSQUÍN CASALS BECA, INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS y JEFE DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DEL AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO,

INFORMA

Que visto el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de 30 de mayo de 2024, en el que se indica la disponibilidad de recursos hídricos para el Sector de Palma del Río, en el ámbito de actuación del Plan de Ordenación del Sector S.U.S.S.O.-1 de Uso Industrial por el que se solicita justificación de dotaciones y volúmenes de agua a suministrar para la actuación urbanística indicada señalando los incrementos sobre las necesidades actuales y que por la empresa gestora, en este caso el Ayuntamiento de Palma del Río, (Servicio de Aguas) se ha solicitado que se proceda a la concesión de los recursos hídricos para abastecimiento, permite atender el incremento de la demanda prevista, se informa lo siguiente:

Que visto el informe emitido por el equipo redactor del sector S.U.S.S.O.-1 de dicho sector y según la concesión actual de aprovechamientos de aguas públicas para abastecimiento de la población otorgada por el Organismo de cuenca, se emite informe FAVORABLE en lo referente a garantizar la demanda prevista, tanto del Sector indicado como del resto de la población, con la concesión actual de aprovechamiento.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

**EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
-JEFE DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS-**

Josquín Casals Beca

Firmado y fechado electrónicamente.

Plan Municipal de Saneamiento nº 1 - 10700 Palma del Río (Córdoba). Estudio
Fol. 167.710.242.Fol.167.744.754 - (Módulo:CONDOMINIOS)
Página 1 de 1

Código seguro de verificación (CSV):
4627A6D134E13478287B9FE
Este documento ha sido firmado electrónicamente en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en:
<https://www.palmadelrio.es/sede>
Firmado por: El Jefe de los Servicios Técnicos CASALS BECA, JOSQUIN en 16/07/2024

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO. SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

104

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido
APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de Julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
<https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

01. SITUACIÓN. E 1/20.000
02. ORTOFOTO DIGITAL 1956-57. E 1/5.000
03. TOPOGRÁFICO. E 1/2.000
04. PLANEAMIENTO VIGENTE. Estructura del Término Municipal y ordenación del SNU. E 1/5.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

01. ESTRUCTURA DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y ORDENACIÓN DEL SNU. E 1/5.000
02. CALIFICACIÓN DEL SUELO. E 1/2.000

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/REI/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

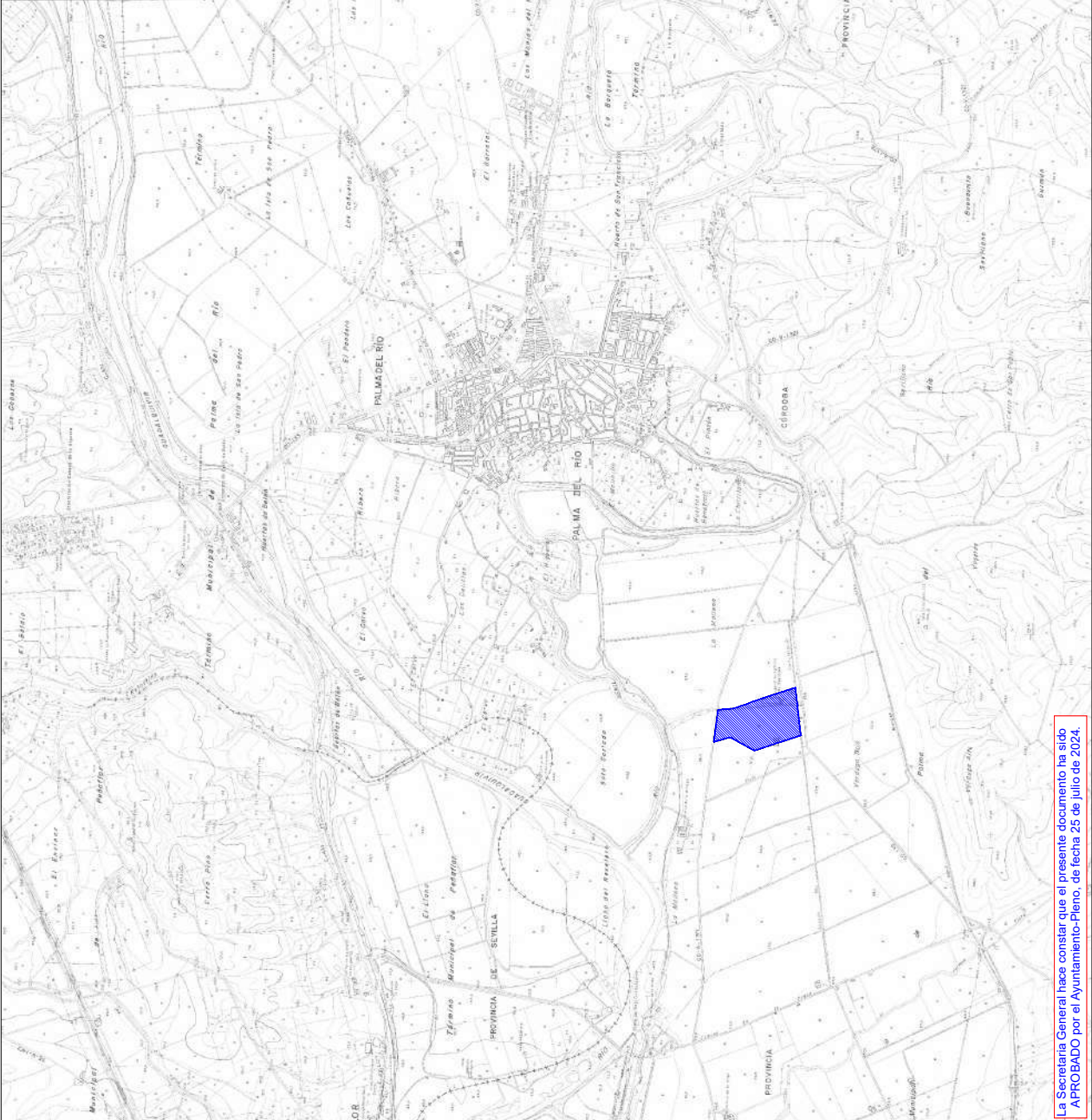
**INNOVACIÓN AL PGOU DE PALMA DEL RÍO PARA
AMPLIACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"**

INFORMACIÓN
SITUACIÓN
E:1/20.000

01
Marzo 2.022

Promotor: COSUOL S.C.A. (Cooperativa Agrícola de Regantes "Sumarroto-Orcotoma")
Redactor: Urbanismo y Arquitectura López-Bermúdez LBA S.L.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN



La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):
ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

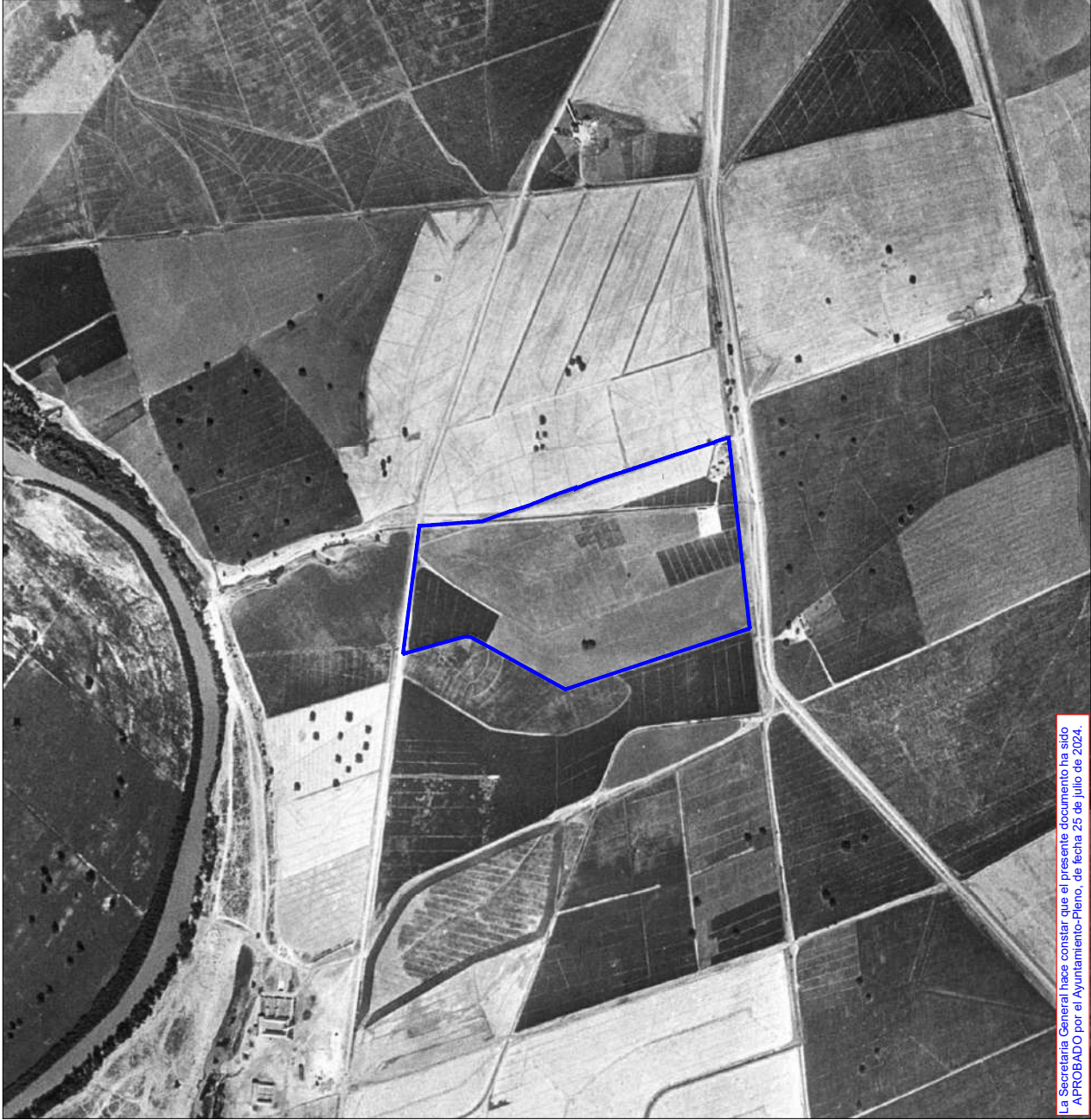
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:
049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22



La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

□ ÁMBITO DE ACTUACIÓN

INNOVACIÓN AL PGOU DE PALMA DEL RÍO PARA
AMPLIACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

INFORMACIÓN
ORTOFOTO DIGITAL 1956-57
Vuelo General de España de 1956 (Junta de Andalucía)
E:1/5.000
Marzo 2.022

Promotor: COSUOL S.C.A. (Cooperativa Agrícola de Regant. "El Sumarrojal" Ortofotoma)
Redactor: Urbanismo y Arquitectura López-Bermúdez LBA S.L.

Consejería de Fomento,
Articulación del Territorio
y Vivienda
Subsección Territorial de Córdoba
TOMA DE CONOCIMIENTO
27 SEPTIEMBRE 2024

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

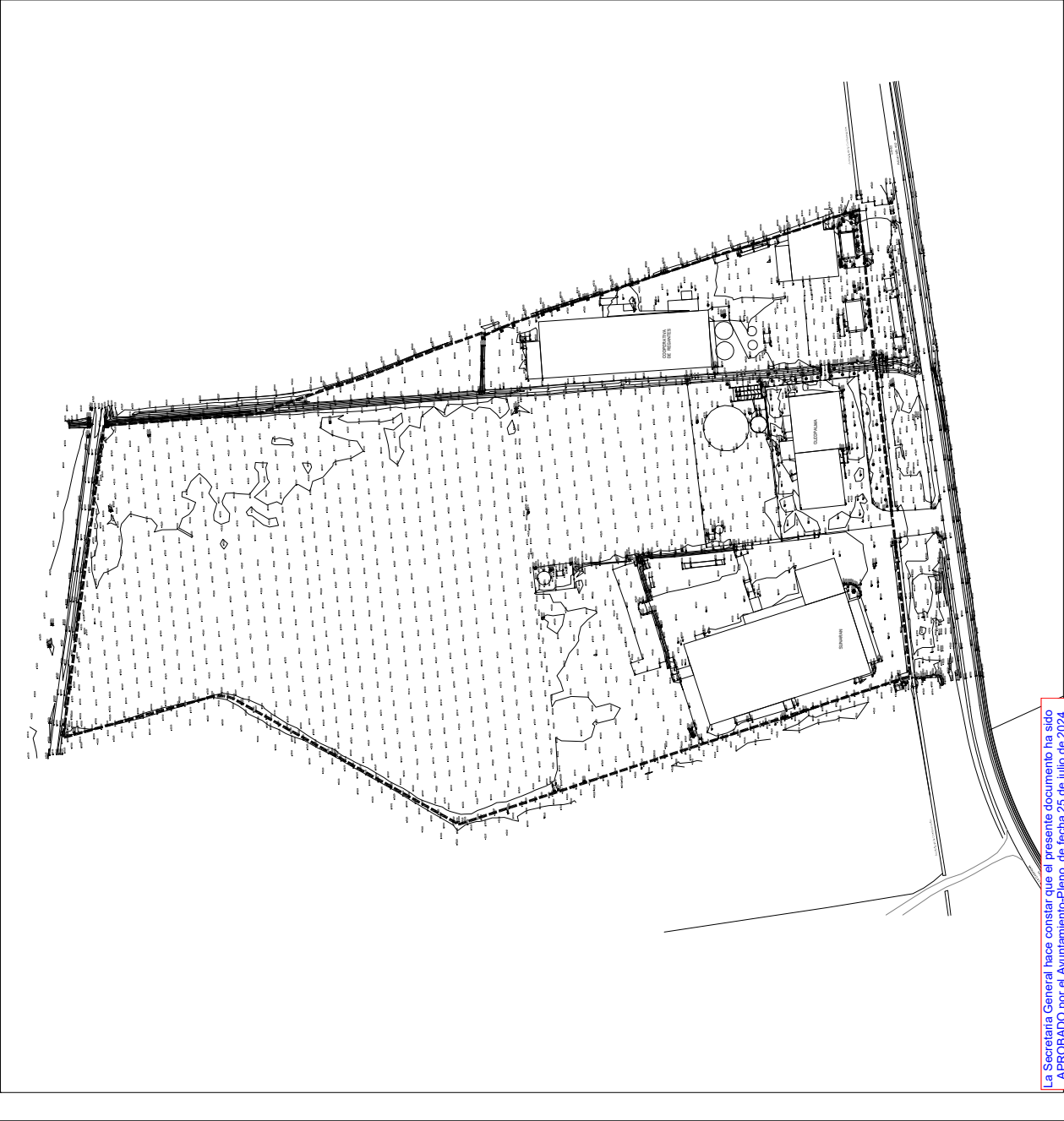
03
Marzo 2, 022

INFORMACIÓN
TOPOGRÁFICO
E:1/2.000

Promotor: COSUOL S.C.A. (Cooperativa Agrícola de Regadío "San Martín Obispo")
Redactor: Urbanismo y Arquitectura López-Bermúdez, L.B./S.L.

**INNOVACIÓN AL PGOU DE PALMA DEL RÍO PARA
AMPLIACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"**

--- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN



La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

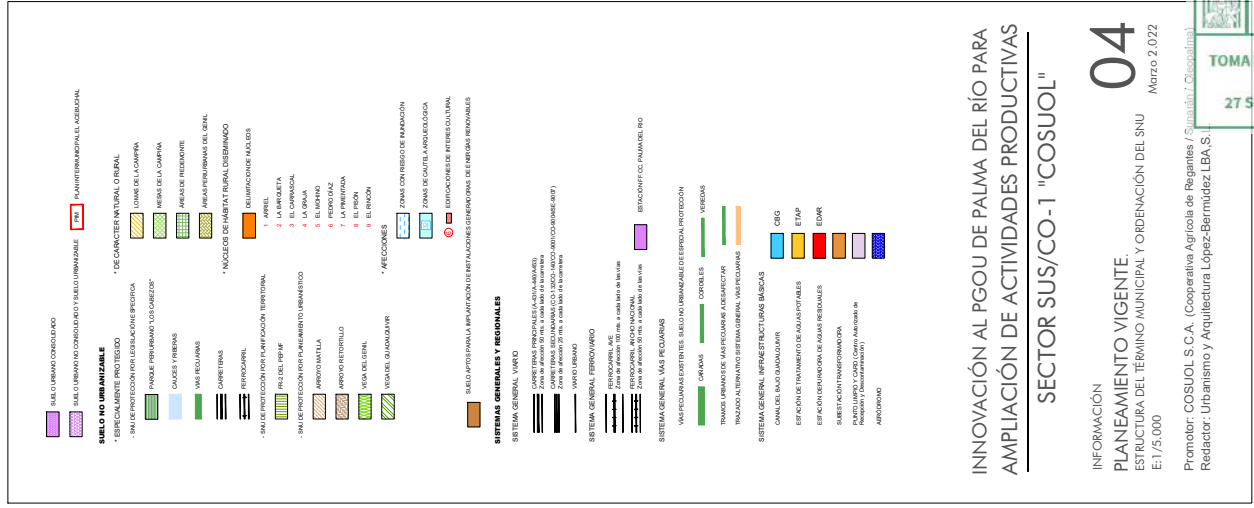
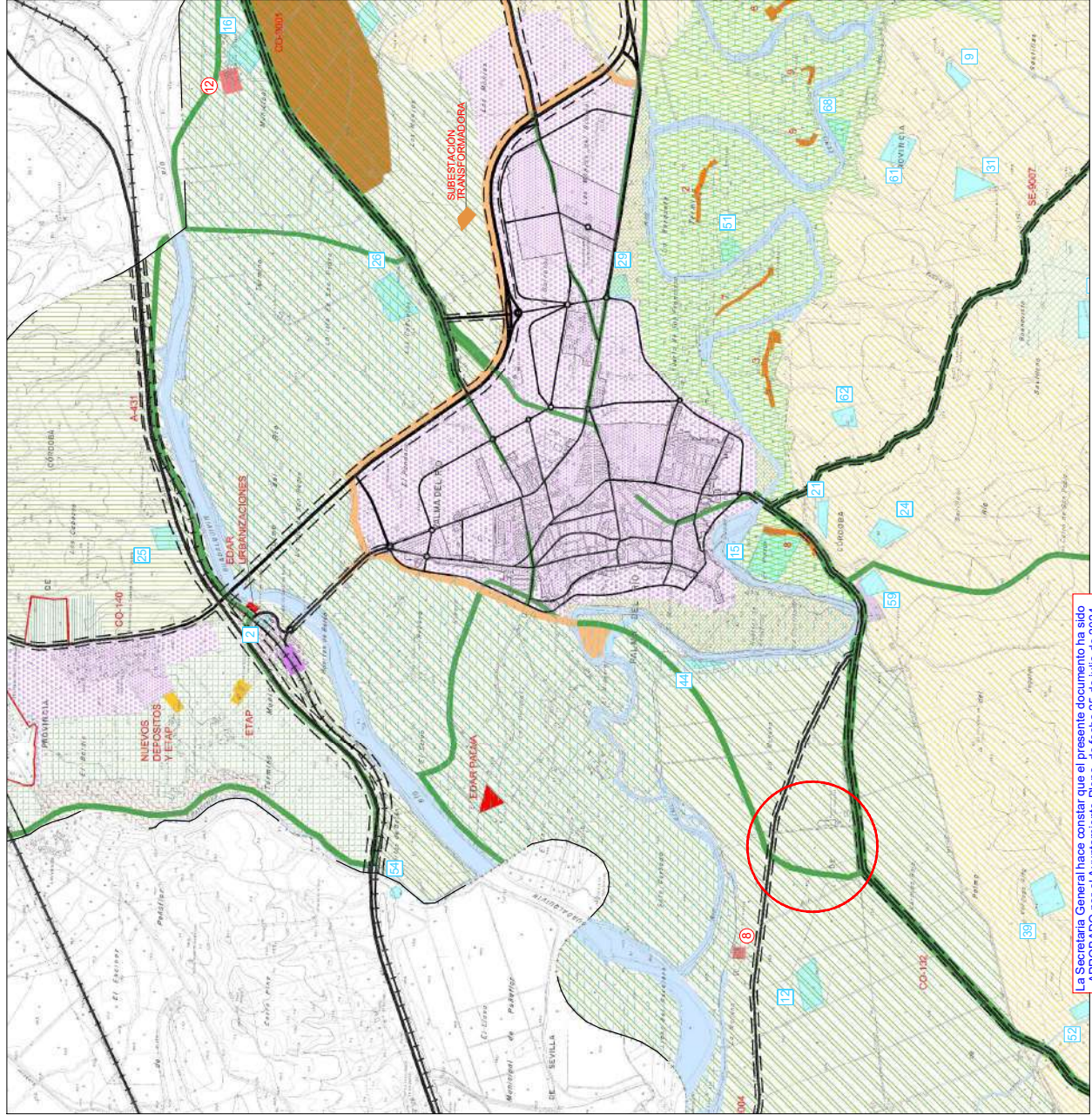
Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

INNOVACIÓN AL PGOU DE PALMA DEL RÍO PARA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"



La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:
049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

PARCELA	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		EDIFICAB.	
	P. Actuación	CATASTRAL	PARCELAS	P. Actuación	MAXIMA	TOTAL
COOPERATIVA	26.774	23.567	7.634	11.965	0,5000	11.965
OLEOPALMA	15.000	15.545	12.780	5.000	0,5000	6.390
SUNARAN	32.796	32.796	33.646	10.000	0,5000	16.923
CESSION UDE			12.640			10.831
AMPLIACION PARCELAS			45.085			38.535
TOTAL SUELO PRODUCTIVO	74.570	71.908	128.281	22.614	34,878	84.244
ESPACIOS LIBRES			16.849			16.849
EQUIPAMIENTOS			6.740			6.740
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO (CANAL)			1.917			1.917
DEPURADORA			500			500
VIARIO			14.203			14.203
TOTAL	80.209	80.209	168.490	34.878	0,5000	84.245
ÁMBITO						



- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN (168.490 m2)
- VIARIO PROPUESTO
- INDUSTRIAL 1 (ZONA OCUPADA ACTUALMENTE POR INSTALACIONES)
PARCELA COOPERATIVA, REGANTES
- PARCELA OLEOPALMA
- PARCELA SUNARAN (Proyecto de Actuación sup: 32.796 m2)
- INDUSTRIAL 2 (ZONA PARA AMPLIACIÓN DE LAS INSTALACIONES)
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS
- INFRAESTRUCTURAS
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO (Canal)
- PROPUESTA TRAZADO ALTERNATIVO VIA PECUARIA

INNOVACIÓN AL PGOU DE PALMA DEL RÍO PARA
AMPLIACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"

ORDENACIÓN
CALIFICACIÓN DEL SUELO
E:1/2.000
02
Marzo 2.022

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Subsección: Territorio en Córdoba

TOMA DE CONOCIMIENTO

27 SEPTIEMBRE 2024

Promotor: COSUOL S.C.A. (Cooperativa Agrícola de Regantes "Sunarano" (Córdoba))
Redactor: Urbanismo y Arquitectura López-Bermúdez, L.B./S.L.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):
ED5E BB7E 1347 8287 B9FE



ED5EBB7E13478287B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.
Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de Entrada / Salida

Registro:
049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

La presente **Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río para ampliación de actividades productivas SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"** ha sido elaborado para URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA, S.L. por el siguiente equipo redactor:

Dirección y coordinación: Javier Grondona España, arquitecto.
Codirección: Carlos López Canto y Pedro Bermúdez González, arquitectos.

Elaboración del documento: Javier Bernal Serrano, ICCP y Gloria Martínez Torres, arquitecta.

i ' t s e t s b
gñub b
h' bs dññdt
rb rg' é
AGAI G EFS

h
i ' t s e t s b gñub b h' bs dññdt
rb rg' é AGAI G EFS
s
Rgn's
s
Rn dññdt AGAI G EFS 5
s
Rn' bs dññdt rb rg' 5
Ri ' t s e t s b gñub b 5
Ri ' t s e t s b gñub b
h' bs dññdt rb rg' é AGAI G EFS
Nº: ADZ/24/ =CNCN=4: A: :

Fdo: Javier Grondona España, arquitecto.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

ED5E BB7E 1347 8287 B9FE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024



ED5EBB7E13478287B9FE

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22



Negociado: Secretaría General

DOÑA MARÍA AUXILIADORA COPÉ ORTIZ, SECRETARIA GENERAL DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)

CERTIFICA: Que en la sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno celebrada el día 25 de julio de 2024 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

SEXTO.- APROBACIÓN DE LOS DOCUMENTOS POR LOS QUE SE SUBSANAN LAS DEFICIENCIAS SEÑALADAS EN EL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÓRDOBA, ADOPTADO EN SESIÓN DE 18 DE JUNIO DE 2024 QUE APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO, QUE CLASIFICA UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO GLOBAL INDUSTRIAL DENOMINADO SUS/CO-1 COSUOL

I.- Que con fecha 19 de junio de 2024, ha tenido entrada en esta Administración, Certificado del Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU), en sesión celebrada el día 18 de junio de 2024, donde, tras exponer los antecedentes e informes sectoriales emitidos en el expediente tramitado para la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de nuestra ciudad (en adelante PGOU) relativa a la clasificación de un nuevo sector como suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial denominado SUS/CO-1 "COSUOL", consta:

"...IV. La tramitación del presente expediente de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria tercera la LISTA, se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y c.1ª; 32.1.1ª.a; 32.1.3ª y 4ª; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2ª párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental, y contando con la consiguiente Declaración Ambiental Estratégica de 6 de octubre de 2023 (BOJA núm. 199 de 17 de octubre de 2023), de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

V. Con fecha 6 de junio de 2024 se emite informe por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba en el que se concluye lo siguiente:

"La documentación y determinaciones del presente expediente se adecúa a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 19, 9, 10 de la LOUA, teniendo en cuenta su concreto alcance, ello sin perjuicio de señalar en cuanto a sus determinaciones las siguientes consideraciones y valoraciones:

a) Conforme al artículo 38.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los condicionamientos de la Declaración Ambiental Estratégica, emitida por la Delegación Territorial de Desarrollo





Sostenible de la Junta de Andalucía en Córdoba, al presente instrumento de planeamiento urbanístico y que constan en el expediente, se entienden incorporados en la Resolución que lo apruebe definitivamente.

b) En relación al condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica, en materia de residuos, en base al artículo 122 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, donde se especifica que: “en el documento final de planeamiento que resulte aprobado, el Estudio Ambiental Estratégico, deberá concretar la ubicación, dimensiones, etc. de la parcela reservada para el punto limpio”, se deberá tener en cuenta tener en cuenta en el documento del Plan Parcial que se redacte para establecer la ordenación detallada del sector.

c) En relación al Informe en materia de aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emitido el 15 de noviembre de 2022 en sentido favorable condicionado, cabe significar que en relación a la disponibilidad de recursos hídricos, el informe señala que “Deberá analizarse en el Plan Parcial de Ordenación, la solución técnica a adoptar, para garantizar que las infraestructuras disponibles y en construcción, tratamiento y transporte de agua permiten atender el incremento de demanda previsto, conforme a las consideraciones detalladas”.

d) En relación al informe en materias de carreteras de la Junta de Andalucía, se deberá actualizar las referencias del documento afectadas por la modificación de la Ley de 8/2021 de 12 de julio de Carreteras de la Junta de Andalucía.

Las consideraciones y valoraciones de este informe, tienen el carácter de advertencia sobre los condicionantes derivados de los informes sectoriales que se deberán incluir en el instrumento de ordenación pormenorizada que desarrolle el Sector, a excepción del apartado d) que tiene el carácter de mera subsanación de deficiencia técnica, lo que no impide la aprobación de las determinaciones afectadas”.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regulan las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, (realizadas en la sesión de las oportunas precisiones sobre la publicación del Estudio Ambiental Estratégico) vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y de más normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en plazo para resolver y notificar, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto, ACUERDAN

“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE a la reserva de la simple subsanación de la deficiencia que a continuación se indica, a los efectos





previstos en el artículo 33.2.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la innovación del Plan General de Palma del Río para la clasificación del sector como suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial denominado SUS/CO- 1“COSUOL”, supeditándose la inscripción y publicación de las Normas Urbanísticas, a la subsanación de la misma, por lo que una vez subsanadas y aprobadas por el Ayuntamiento, serán remitidas a la Delegación Territorial de Infraestructuras, Articulación del Territorio y Vivienda, para su toma de conocimiento.

Posteriormente, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de conformidad con el artículo 40 de la LOUA y 8 del Decreto 2/2004, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico. Realizada la inscripción, se procederá a la publicación del contenido del articulado de las Norma Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín oficial de la Junta de Andalucía, conforme al artículo 41.2 de la LOUA. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se publicará junto al instrumento de planeamiento el estudio ambiental estratégico en la web de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Deficiencia a subsanar:

“ En relación al informe en materias de carreteras de la Junta de Andalucía, se deberá actualizar las referencias del documento afectadas por la modificación de la Ley de 8/2021 de 12 de julio de Carreteras de la Junta de Andalucía”.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Palma del Río.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo”.

II.- El Informe del Servicio de Carreteras de fecha 11 de julio de 2022 antes citado, figura unido al Expediente Gex 3485/2015 que en el apartado tercero, determinaciones y valoraciones de la modificación, nos dice:

“El nuevo documento aprobado provisionalmente incorpora las valoraciones realizadas por este Servicio al documento de aprobación inicial, dejando fuera del ámbito el dominio público viario,remitiendo a un posterior





proyecto para el acceso a las instalaciones, incorporando las prescripciones relativas a ruidos, necesidades futuras del ámbito, etc.

Por todo lo anterior se concluye que se han corregido las cuestiones planteadas respecto a el documento de aprobación inicial, recordando la necesidad de someter a informe de este Servicio el Proyecto de Urbanización y de acceso al Sector.

No obstante hay que señalar que recientemente se ha producido una modificación de la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de la Junta de Andalucía relativa a la zona de no edificación, habiéndose reducido de 50 a 25 m para las carreteras convencionales como la A-3150, lo que no afecta al ámbito habida cuenta de que se trata de una reducción, salvo en la necesidad de corregirlo en las referencias que se hayan hecho en planos, normativa y memoria del documento que se apruebe definitivamente.

Referencia normativa: Artículo 56.1 modificado por el apartado dos del artículo 60 del D.-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía («B.O.J.A.» 17 diciembre). Vigencia: 18 diciembre 2021.

4.-Conclusiones:

Por lo tanto, y a la vista de lo anterior, se propone informar con carácter favorable el documento de Aprobación Provisional, debiendo incorporarse la corrección advertida en el apartado anterior.”

III.- El equipo redactor de la presente Innovación del PGOU, con el objeto de subsanar las deficiencias recogidas en el Acuerdo de 18-6-20204 de la CTOTU, ha elaborado y firmado el 1 de julio de 2024, los siguientes documentos:

- Documento de subsanación, donde textualmente consta:

“El presente documento contiene la SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS a la que se hace referencia en la Resolución de fecha 18 de junio de 2024, en la que se notifica, por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, el acuerdo relativo al Expediente P-23-23 relativo a la aprobación definitiva de la Innovación del PGOU de Palma del Río para la clasificación de un nuevo sector como suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial denominado SUS/CO-1“COSUOL”, supeditándose la inscripción y publicación de las Normas Urbanísticas, a la subsanación de la misma, por lo que una vez subsanadas y aprobadas por el Ayuntamiento, serán remitidas a la Delegación Territorial de Infraestructuras, Articulación del Territorio y Vivienda, para su toma de conocimiento.





En concreto, la deficiencia a subsanar es relativa al informe en materias de carreteras de la Junta de Andalucía, en el que se indica que se deberán actualizar las referencias del documento de Innovación afectadas por la modificación de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

La Subsanación de estas deficiencias se han realizado tanto en el documento de Innovación (Marzo 2022) como en el Estudio Ambiental Estratégico y Documento Resumen (Junio 2021), pues en ambos se hace referencia a dicha Ley, marcándose en color azul las modificaciones efectuadas.

Para un mejor entendimiento se adjuntan las páginas originales y las que contienen las subsanaciones realizadas de dichos documentos.

Por otra parte, para dar cumplimiento al informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba de fecha 6 de junio de 2024, y recogidas en el apartado V de la citada Resolución, se deberán incluir en el instrumento de ordenación pormenorizada que desarrolle el Sector las siguientes consideraciones y valoraciones:

“...b) En relación al condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica, en materia de residuos, en base al artículo 122 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, donde se especifica que: “en el documento final de planeamiento que resulte aprobado, el Estudio Ambiental Estratégico, deberá concretar la ubicación, dimensiones, etc. de la parcela reservada para el punto limpio”, se deberá tener en cuenta en el documento del Plan Parcial que se redacte para establecer la ordenación detallada del sector.

c) En relación al Informe en materia de aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emitido el 15 de noviembre de 2022 en sentido favorable condicionado, cabe significar que en relación a la disponibilidad de recursos hídricos, el informe señala que “Deberá analizarse en el Plan Parcial de Ordenación, la solución técnica a adoptar, para garantizar que las infraestructuras disponibles y en construcción, tratamiento y transporte de agua permiten atender el incremento de demanda previsto, conforme a las consideraciones detalladas”.

- El “Documento de Innovación”, “Evaluación Ambiental Estratégica” y “Documento de Alcance y Documento Resumen” de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río para Ampliación de Actividades Productivas Sector SUS/CO-1 “COSUOL” que incluyen las correcciones antes descritas.

IV.- Que con fecha 2 de julio de 2024 se ha emitido Informe Técnico Jurídico sobre los documentos antes descritos, donde entre otros extremos, se hace constar como conclusión, que los técnicos que suscriben, una vez examinados, lo informan





favorablemente, quedando subsanadas las deficiencias señaladas en el acuerdo de la CTOTU de 18-6-2024, por el que se Aprueba Definitivamente la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, que clasifica un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial denominado SUS/CO-1 "COSUOL".

Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de la Ciudad de fecha 18 de julio de 2024, los reunidos, por mayoría, con los votos a favor de PP (11), PSOE-A (5) y el Concejales no adscrito (1) y la abstención de IU ANDALUCÍA (3) que supone la mayoría exigida legalmente, acuerdan:

Primero.- Aprobar el "Documento de Innovación", "Evaluación Ambiental Estratégica" y "Documento de Alcance y Documento Resumen" que incluyen las correcciones descritas en el "Documento de Subsanación" fechados en julio de 2024 y firmados por el equipo redactor, que figuran unidos al expediente Gex 3485/2015, por el que se subsanan las deficiencias recogidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, adoptado en sesión de 18 de junio de 2024, por el que se Aprueba Definitivamente la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, que clasifica un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial denominado SUS/CO-1 "COSUOL"

Segundo.- Comunicar el presente Acuerdo a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Y para que así conste, expido la presente certificación, con la salvedad que determina el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de orden y con el visto bueno de la Concejala con Delegación de la Firma de la Sra. Alcaldesa-Presidenta.

Código seguro de verificación (CSV):

B739 8CFE 27F7 3216 63EC



B7398CFE27F7321663EC

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

VºBº de La Concejala por Delegación de Firma de la Sra. Alcaldesa ZAMORA CABRERA MARIA DE LOS ANGELES el 26-07-

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

DOCUMENTO DE INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE PALMA DEL RÍO PARA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SECTOR SUS/CO-1 “COSUOL”



Promotor: Grupo COSUOL S.C.A. (Cooperativa Agrícola de Regantes -Sunarán - Oleopalma)
Equipo Redactor: Urbanismo y Arquitectura LBA, S.L.

PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)
Julio 2024



La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido
APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):
8D98 0383 DB19 E121 6626



8D980383DB19E1216626

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
<https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

El presente documento contiene la **SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS** a la que se hace referencia en la Resolución de fecha 18 de junio de 2024, en la que se notifica, por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, el acuerdo relativo al Expediente P-23-23 relativo a la aprobación definitiva de la Innovación del PGOU de Palma del Río para la clasificación de un nuevo sector como suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial denominado SUS/CO-1"COUOL", supeditándose la inscripción y publicación de las Normas Urbanísticas, a la subsanación de la misma, por lo que una vez subsanadas y aprobadas por el Ayuntamiento, serán remitidas a la Delegación Territorial de Infraestructuras, Articulación del Territorio y Vivienda, para su toma de conocimiento.

En concreto, la deficiencia a subsanar es relativa al informe en materias de carreteras de la Junta de Andalucía, en el que se indica que se deberán actualizar las referencias del documento de Innovación afectadas por la modificación de la *Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía*.

La Subsanación de estas deficiencias se han realizado tanto en el *documento de Innovación (Marzo 2022)* como en el *Estudio Ambiental Estratégico y Documento Resumen (Junio 2021)*, pues en ambos se hace referencia a dicha Ley, marcándose en color azul las modificaciones efectuadas.

Para un mejor entendimiento se adjuntan las páginas originales y las que contienen las subsanaciones realizadas de dichos documentos.

Por otra parte, para dar cumplimiento al informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba de fecha 6 de junio de 2024, y recogidas en el apartado V de la citada Resolución, se deberán incluir en el instrumento de ordenación pormenorizada que desarrolle el Sector las siguientes consideraciones y valoraciones:

- "...b) En relación al condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica, en materia de residuos, en base al artículo 122 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, donde se especifica que: *"en el documento final de planeamiento que resulte aprobado, el Estudio Ambiental Estratégico, deberá concretar la ubicación, dimensiones, etc. de la parcela reservada para el punto limpio"*, se deberá tener en cuenta en el documento del Plan Parcial que se redacte para establecer la ordenación detallada del sector.
- c) En relación al Informe en materia de aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emitido el 15 de noviembre de 2022 en sentido favorable condicionado, cabe significar que en relación a la disponibilidad de recursos hídricos, el informe señala que *"Deberá analizarse en el Plan Parcial de Ordenación, la solución técnica a adoptar, para garantizar que las infraestructuras disponibles y en construcción, tratamiento y transporte de agua permiten atender el incremento de demanda previsto, conforme a las consideraciones detalladas"*.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

8D98 0383 DB19 E121 6626



8D980383DB19E1216626

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Documento de la Innovación del PGOU

que esta anchura será reducida a una vereda de 20,89 metros, en atención a los regadíos establecidos y a las clasificaciones aprobadas en otros términos por donde discurre esta vía pecuaria. Por otra parte, con fecha 15 de septiembre de 1955, se realizaron los trabajos materiales de deslinde de esta vía pecuaria (acta de deslinde y amojonamiento). Asimismo, posteriormente se procedió a deslindar la Cañada de Córdoba a Sevilla para su tramo completo, el cual se caducó y archivó mediante Resolución de fecha de 5 de diciembre de 2007, publicándose en el BOJA nº 20 de 29 de enero de 2008.

En base a lo expuesto, la **Cañada de Córdoba a Sevilla** posee cistimia documentación del inicio de un procedimiento de deslinde antiguo realizado en el 1955, no existiendo constancia en el fondo documental de su conclusión mediante una resolución de aprobación. Por consiguiente, no se puede considerar deslindada esta vía pecuaria, siendo necesario realizar su deslinde, para definir mediante coordenadas UTM los límites de la misma.



Cañada Real de Córdoba a Sevilla por el límite sur del sector

- Al oeste, el **Cordel del Vado del Portillo**. Parte de la Cañada de Córdoba a Sevilla, cruza el río Genil y enlaza con los Cordeleros a las Erillas de Santa Ana y del Camino Ancho, en el descansadero del Tinte. El primer tramo de este cordel, o sea desde su comienzo en el Cordel de Córdoba a Sevilla hasta llegar al río, se declaró en su clasificación inmemorial en toda su anchura, siendo estos terrenos objeto de enajenación en el año 1958, previo deslinde de la misma. Debido a ello, el **Cordel del Vado del Portillo**, en dicho tramo colindante al ámbito objeto de la Innovación, no posee la condición de dominio público pecuario, por lo que no existe afectación respecto a éste.

• **Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía**, que regula el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía, determinando su titularidad y estableciendo los procesos de planificación, proyección, construcción, financiación, conservación y explotación del mismo, así como las normas sobre su uso, protección y defensa. Las carreteras que discurren por el ámbito de la Innovación son: la carretera A-3150 Palma del Río- La Campana y la carretera comarcal CO-9004 Calonge - Palma del Río.

Las protecciones de las carreteras se establecen en cuatro zonas, regulándose para cada una de ellas obras, actividades y usos. La zonificación anteriormente referida es la siguiente:

Zona de **dominio público**, constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de anchura en vías de gran capacidad, y

de 3 m en el resto de las carreteras, medidos en horizontal desde de la arista exterior de la explanada;

Zona de **servidumbre**, correspondiente a dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad, y de 8 m en las vías convencionales, medidas sobre las citadas aristas;

Zona de **afectación**, constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas exteriores a las aristas de la explanación a una distancia de 100 m en vías de gran capacidad, y de 50 m en las vías convencionales, medidas desde las citadas aristas;

Línea límite de edificación, a ambos lados de las carreteras desde la cual, y hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, se miden desde la arista exterior de la calzada y es de 100 m en vías de gran capacidad, de 50 m en vías convencionales de la red autonómica y de 25 m en el resto.

• **Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 06, donde en su ITC-LAT 07 se establecen las siguientes distancias mínimas de seguridad a ambos lados de la línea:**

- Distancia a bosques, árboles y masas de arbolado: 1,5 + Del (en metros), con un mínimo de 2 m.
- Distancia de incremento de servidumbre de vuelo para edificios: 3,3 + Del (en metros), con un mínimo de 5 m.
- Distancia a puntos accesibles de edificaciones a las personas: 5,5 + Del (en metros), con un mínimo de 6 m, y sobre puntos no accesibles a las personas, la distancia será de 3,3 + Del (en metros), con un mínimo de 4 m.

Siendo los valores de Del los indicados en el apartado 5.2 de la ITC-LAT 07 en función de la tensión más elevada de la línea.



Torre de Alta Tensión dentro del ámbito

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

8D98 0383 DB19 E121 6626



8D980383DB19E1216626

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Documento de la Innovación del PGOU con Subsanación de deficiencias

que esta anchura será reducida a una vereda de 20.89 metros, en atención a los regadíos establecidos y a las clasificaciones aprobadas en otros términos por donde discurre esta vía pecuaria. Por otra parte, con fecha 15 de septiembre de 1955 se realizaron los trabajos materiales de deslinde de esta vía pecuaria (acta de deslinde y amojonamiento). Asimismo, posteriormente se procedió a deslindar la *Cañada de Córdoba a Sevilla* para su tramo completo, el cual se caducó y archivó mediante Resolución de fecha de 5 de diciembre de 2007, publicándose en el BOJA nº 20 de 29 de enero de 2008.

En base a lo expuesto, la *Cañada de Córdoba a Sevilla* posee distinta documentación del inicio de un procedimiento de deslinde antiguo realizado en el 1955, no existiendo constancia en el fondo documental de su conclusión mediante una resolución de aprobación. Por consiguiente, no se puede considerar deslindada esta vía pecuaria, siendo necesario realizar su deslinde, para definir mediante coordenadas UTM los límites de la misma.



Cañada Real de Córdoba a Sevilla por el límite sur del sector

- Al oeste, el *Cordel del Vado del Portillo*. Parte de la Cañada de Córdoba a Sevilla, cruza el río Genil y enlaza con los Cordales de los Carluelos a las Erillas de Santa Ana y del Camino Ancho, en el descansadero del Tinte. El primer tramo de este cordel, o sea desde su comienzo en el Cordel de Córdoba a Sevilla hasta llegar al río, se declaró en su clasificación inmemorial en toda su anchura, siendo estos terrenos objeto de enajenación en el año 1958, previo deslinde de la misma. Debido a ello, el *Cordel del Vado del Portillo*, en dicho tramo colindante al ámbito objeto de la Innovación, no posee la condición de dominio público pecuario, por lo que no existe afectación respecto a éste.

• **Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía** (según redacción dada por el Decreto ley 26/2021, de 14 de diciembre), que regula el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía, determinando su titularidad y estableciendo los procesos de planificación, proyección, construcción, financiación, conservación y explotación del mismo, así como las normas sobre su uso, protección y defensa. Las carreteras que discurren por el ámbito de la Innovación son: la carretera A-3150 Palma del Río- La Campaña y la carretera comarcal CO-9004 Calonge - Palma del Río.

Las protecciones de las carreteras se establecen en cuatro zonas, regulándose para cada una de ellas obras, actividades y usos. La zonificación anteriormente referida es la siguiente:

Zona de dominio público adyacente a las carreteras, formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de 8 metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de 3 metros

de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Zona de servidumbre legal de las carreteras, consistente en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas inferiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad y de 8 metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Zona de afectación de las carreteras, consistente en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas inferiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 metros en vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la red autonómica y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Zona de no edificación de las carreteras, consistente en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas inferiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cincuenta metros en las vías de gran capacidad y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

• **Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, donde en su ITC-LAT 07 se establecen las siguientes distancias mínimas de seguridad a ambos lados de la línea:**

- Distancia a bosques, árboles y masas de arbolado: 1,5 + Del (en metros), con un mínimo de 2 m.
- Distancia de incremento de servidumbre de vuelo para edificios: 3,3 + Del (en metros), con un mínimo de 5 m.
- Distancia a puntos accesibles de edificaciones a las personas: 5,5 + Del (en metros), con un mínimo de 6 m, y sobre puntos no accesibles a las personas, la distancia será de 3,3 + Del (en metros), con un mínimo de 4 m.

Siendo los valores de Del los indicados en el apartado 5.2 de la ITC-LAT 07 en función de la tensión más elevada de la línea.



Torre de Alta Tensión dentro del ámbito

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de Julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

8D98 0383 DB19 E121 6626



8D980383DB19E1216626

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

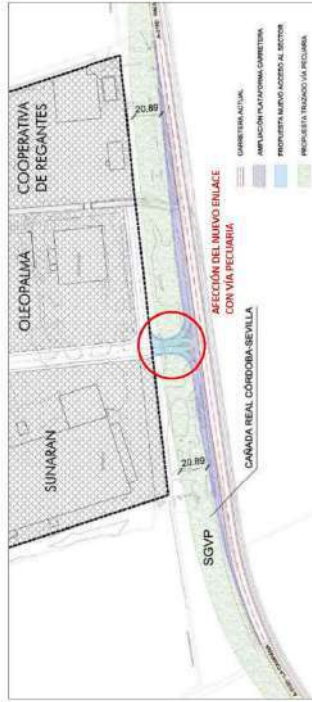
Documento del Estudio Ambiental Estratégico y Documento Resumen Innovación del PGOU

en conflicto con la vía pecuaria, Cañada Real de Córdoba a Sevilla, por lo que, desde la Innovación se han planteado varias alternativas para la reserva de la franja de 20,89 metros que se corresponden al trazado de la misma, considerando los nuevos suelos afectados por la ampliación de la plataforma.

Tras el análisis de las distintas propuestas, por parte del servicio de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, la alternativa elegida consiste en reservar, en el tramo afectado por la ampliación de la plataforma, una banda de suelo de 20,89 metros de anchura para vía pecuaria desde el borde de esta ampliación hacia el límite del sector, garantizándose así el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios.

Será competencia del organismo ambiental, en un futuro, el procedimiento correspondiente al declinche de esta vía pecuaria, con el fin de definir sus límites debidamente georreferenciados, de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación. Este procedimiento de declinche estará regulado por el artículo 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La propuesta que realiza la Innovación y el Estudio Ambiental Estratégico queda recogida en el siguiente gráfico.



Propuesta de trazado vía pecuaria Cañada Real de Córdoba a Sevilla

Respecto a la afección sobre la vía pecuaria que supone la propuesta del nuevo acceso al sector, que la cruce ortogonalmente, desde la Innovación se tramitará el correspondiente expediente de ocupación, solicitando a la Delegación Provincial una autorización para el uso compatible de esta actuación con dicha vía pecuaria. En cualquier caso, el proyecto de acceso al sector, no podrá modificar la traza ni el perfil de la vía pecuaria, quedando el tramo objeto de la actuación al mismo nivel que el resto. Asimismo, las obras que se ejecuten deberán realizarse con las debidas garantías de seguridad no interrumpiendo en ningún momento ni el tránsito ganadero ni las comunicaciones agrarias.

• **Dominio Público Hidráulico, Zonas de Protección y Zonas inundables.**
El informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha 28/11/2020 establece que los terrenos de la innovación no afectan al Dominio Público Hidráulico ni del río Genil, ni Guadalquivir.

Por otro lado, según los Mapas de Peligrosidad y Riesgo publicados por la Confederación Hidrográfica de Guadalquivir, los nuevos suelos clasificados en el documento se encuentran fuera de la Zona Inundable T-500 del río Genil.

- **Afección a carreteras.**

Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, que regula el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía, determinando su titularidad y estableciendo los procesos de planificación, proyección, construcción, financiación, conservación y explotación del mismo, así como las normas sobre su uso, protección y defensa. Las carreteras que discurren por el ámbito de la innovación son: la carretera A-3150 Palma del Río- La Campana y la carretera comarcal CO-9004 Calonge - Palma del Río.

Las protecciones de las carreteras se establecen en cuatro zonas, regulándose para cada una de ellas obras, actividades y usos. La zonificación anteriormente referida es la siguiente:

- **Zona de dominio público** constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de anchura en vías de gran capacidad, y de 3 m en el resto de las carreteras, medidos en horizontal desde de la arista exterior de la explanada;
- **Zona de servidumbre** correspondiente a dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad, y de 8 m en las vías convencionales, medidas sobre las citadas aristas;
- **Zona de ofección** constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas exteriores a las aristas de la explanación a una distancia de 100 m en vías de gran capacidad, y de 50 m en las vías convencionales, medidas desde las citadas aristas,
- **Línea límite de edificación** a ambos lados de las carreteras desde la cual, y hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, se miden desde la arista exterior de la calzada y es de 100 m en vías de gran capacidad, de 50 m en vías convencionales de la red autonómica y de 25 m en el resto.

- **Afección a instalaciones eléctricas.**

RD 2332008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas y de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias IT-LAT 01 a 09, donde en su ITC-LAT 07 se establecen las siguientes distancias mínimas de seguridad a ambos lados de la línea:

- Distancia a bosques, árboles y masas de arbolado: 1,5 + Del (en metros), con un mínimo de 2 metros.
- Distancia de incremento de servidumbre de vuelo para edificios: 3.3 + Del (en metros) con un mínimo de 5 metros.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de Julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

8D98 0383 DB19 E121 6626



8D980383DB19E1216626

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

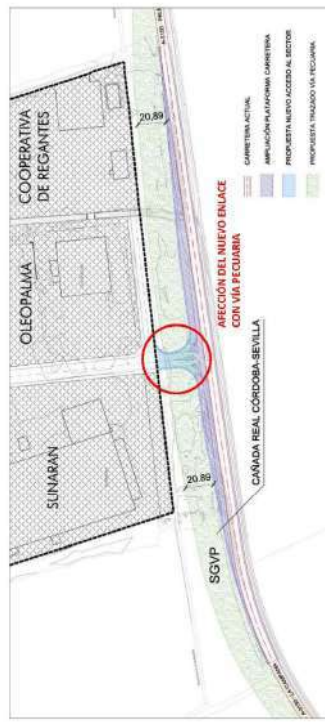
Documento del Estudio Ambiental Estratégico y Documento Resumen Innovación del PGOU con Subsanaación de deficiencias

en conflicto con la vía pecuaria, Cañada Real de Córdoba a Sevilla, por lo que, desde la innovación se han planteado varias alternativas para la reserva de 20,89 metros que se corresponden al trazado de la misma, considerando los nuevos suelos afectados por la ampliación de la plataforma.

Tras el análisis de las distintas propuestas, por parte del servicio de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, la alternativa elegida consiste en reservar, en el tramo afectado por la ampliación de la plataforma, una banda de suelo de 20,89 metros de anchura para vía pecuaria desde el borde de esta ampliación hacia el límite del sector, garantizándose así el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios.

Será competencia del organismo ambiental, en un futuro, el procedimiento correspondiente al deslinde de esta vía pecuaria, con el fin de definir sus límites debidamente georreferenciados, de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación. Este procedimiento de deslinde estará regulado por el artículo 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La propuesta que realiza la Innovación y el Estudio Ambiental Estratégico queda recogida en el siguiente gráfico.



Propuesta de trazado vía pecuaria Cañada Real de Córdoba a Sevilla

Respecto a la afectación sobre la vía pecuaria que supone la propuesta del nuevo acceso al sector, que la cruza ortogonalmente, desde la innovación se tramitará el correspondiente expediente de ocupación, solicitando a la *Delegación Provincial* una autorización para el uso compatible de esta actuación con dicha vía pecuaria. En cualquier caso, el proyecto de acceso al sector, no podrá modificar la traza ni el perfil de la vía pecuaria, quedando el tramo objeto de la actuación al mismo nivel que el resto. Asimismo, las obras que se ejecuten deberán realizarse con las debidas garantías de seguridad no interrumpiendo en ningún momento ni el tránsito ganadero ni las comunicaciones agrarias.

▪ **Dominio Público Hidráulico, Zonas de Protección y Zonas inundables.**
El informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha 28/11/2020 establece que los terrenos de la innovación no afectan al Dominio Público Hidráulico ni del río Genil, ni Guadalquivir.

Por otro lado, según los Mapas de Peligrosidad y Riesgo publicados por la Confederación Hidrográfica de Guadalquivir, los nuevos suelos clasificados en el documento se encuentran fuera de la Zona Inundable T-500 del río Genil.

▪ **Afección a carreteras.**

Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (según redacción dada por el Decreto ley 26/2021, de 14 de diciembre), que regula el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía, determinando su titularidad y estableciendo los procesos de planificación, proyección, construcción, financiación, conservación y explotación del mismo, así como las normas sobre su uso, protección y defensa. Las carreteras que discurren por el ámbito de la innovación son: la carretera A-3150 Palma del Río-La Campana y la carretera comarcal CO-9004 Calonge - Palma del Río.

Las protecciones de las carreteras se establecen en cuatro zonas, regulándose para cada una de ellas obras, actividades y usos. La zonificación anteriormente referida es la siguiente:

- **Zona de dominio público adyacente** a las carreteras, formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de 8 metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de 3 metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.
- **Zona de servidumbre legal** de las carreteras, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad y de 8 metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- **Zona de afectación** de las carreteras, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 metros en vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la red autonómica y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- **Zona de no edificación** de las carreteras, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cincuenta metros en las vías de gran capacidad y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

▪ **Afección a instalaciones eléctricas.**

RD 2332008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas y de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

Código seguro de verificación (CSV):

8D98 0383 DB19 E121 6626



8D980383DB19E1216626

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de Entrada / Salida

Registro:

049/RE/S/2024/10613

26-07-2024 12:41:22

Código seguro de verificación (CSV):
8D98 0383 DB19 E121 6626



8D980383DB19E1216626

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.
Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 26-07-2024

Registro general de
Entrada / Salida

Registro:
049/RE/S/2024/10613
26-07-2024 12:41:22

La presente **Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río para ampliación de actividades productivas SECTOR SUS/CO-1 "COSUOL"** ha sido elaborado para URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA, S.L. por el siguiente equipo redactor:

Dirección y coordinación: Javier Grondona España, arquitecto.
Codirección: Carlos López Canto y Pedro Bermúdez González, arquitectos.

Elaboración del documento: Javier Bernal Serrano, ICCP y Gloria Martínez Torres, arquitecta.

i ' t s e t s b
gñÜb b
h' bs drñdt
rb rg' é
AGAI G E F S

h
i ' t s e t s b gñÜb b h' bs drñdt
rb rg' é AGAI G E F S
e s 2N
RgñÜb s RredgñÜb AGAI G E F S 5
Rñ' bs drñdt rb rg' é
Ri ' ' t s e t s b gñÜb b 5
Ri ' ' t s e t s b gñÜb b
h' bs drñdt rb rg' é AGAI G E F S
h N: ADZ GZ = -CNCMA4: A: :

Fdo: Javier Grondona España, arquitecto.

La Secretaría General hace constar que el presente documento ha sido APROBADO por el Ayuntamiento-Pleno, de fecha 25 de julio de 2024.

