

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Orden de 23 de septiembre de 2024, por la que se dispone la publicación de la Orden de 20 de noviembre de 2023, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Córdoba relativa a la zona para ampliación del PP I-8 «El Álamo» con usos logísticos.*

#### A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda dispuso, mediante Orden de 20 de noviembre de 2023, aprobar definitivamente la Modificación del PGOU de Córdoba relativa a la Zona para ampliación del PP I-8 «El Álamo» con usos logísticos, según el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Córdoba en sesión de 2 de noviembre de 2022, de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo no obstante realizarse las subsanaciones técnicas en el documento señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 7 de noviembre de 2023.

2. El Pleno de dicho Ayuntamiento, en sesión ordinaria de 11 de abril de 2024, acordó tomar conocimiento del «documento de correcciones de deficiencias técnicas de la innovación del PGOU Zona para Ampliación del PP I.8 "El Álamo" con usos logísticos señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda urbana, en cumplimiento de la Orden de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha 20 de noviembre de 2023», acordando su remisión a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de esta Consejería para su verificación.

3. Dicha Dirección General, mediante Resolución de 27 de junio de 2024, ha tomado conocimiento del documento técnico sometido a toma de conocimiento del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 11 de abril de 2024 y ha resuelto tener por subsanadas, a la vista del informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de dicha Dirección General, de 21 de junio de 2024, las deficiencias señaladas en la Orden de 20 de noviembre de 2023 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

4. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece en su artículo 41.1 que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones en el registro administrativo correspondiente será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

5. De conformidad con el artículo 14 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 20 de agosto de 2024, la Delegación Territorial de esta Consejería en Córdoba ha inscrito y depositado el presente instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 10.164 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Córdoba de la Unidad Registral de Córdoba.

Según el artículo 21 del citado decreto, la condición legal de depósito prevista a efectos de publicación en el boletín oficial se tendrá por realizada mediante la inscripción del correspondiente instrumento urbanístico en el registro de la Administración que lo haya aprobado.

00308134

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con la propuesta de 11 de septiembre de 2024 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

**SE DISPONE**

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de Junta de Andalucía la Orden, de 20 de noviembre de 2023, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Córdoba relativa a la Zona para ampliación del PP I-8 «El Álamo» con usos logísticos como Anexo I, la normativa urbanística aprobada por la Orden de 20 de noviembre de 2023, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y por la Resolución, de 27 de junio de 2024, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana como Anexo II y el Condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica, de 9 de marzo de 2023, emitida por la Dirección General de Sostenibilidad Ambiental y Cambio Climático como Anexo III.

Incorporar el contenido del documento rectificado en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:  
(<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>)

Segundo. Comunicar la publicación al Ayuntamiento de Córdoba y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Córdoba.

Contra esta orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46.1 y 6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de dicho texto legal.

Sevilla, 23 de septiembre de 2024

**ROCÍO DÍAZ JIMÉNEZ**

Consejera de Fomento, Articulación del Territorio  
y Vivienda

## ANEXO I

## ORDEN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2023, POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE CÓRDOBA RELATIVA A LA ZONA PARA AMPLIACIÓN DEL PP I-8 «EL ÁLAMO» CON USOS LOGÍSTICOS

## ANTECEDENTES

Primero. El planeamiento general actualmente vigente en el municipio de Córdoba es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana aprobada definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 21 de diciembre de 2001, publicándose sus normas urbanísticas en el BOP núm. 19, de 29 de enero de 2002, y el Texto Refundido de dicho PGOU, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 18 de marzo de 2003 y toma de conocimiento de la Dirección General de Urbanismo de dicha Consejería de 17 de febrero de 2005, publicándose sus normas urbanísticas en el BOP núm. 19 de 29 de enero de 2002, habiéndose aprobado con posterioridad numerosas modificaciones sobre el mismo.

La adaptación parcial de dicho PGOU a la LOUA ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Córdoba con fecha de 21 de diciembre de 2009, de conformidad con la disposición transitoria 2.ª de la citada ley, y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Segundo. Con fecha de 13 de abril de 2023, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda oficio del Ayuntamiento de Córdoba mediante el que se adjuntaban enlaces de descarga de la documentación técnica y administrativa relativa a la Modificación del PGOU de Córdoba denominada «Innovación del PGOU Zona para ampliación del PP I-8 “El Álamo” con usos logísticos» aprobada provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión Ordinaria de 2 de noviembre de 2022, solicitándose su aprobación definitiva por parte de la administración autonómica.

Tercero. Analizado el expediente por el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, mediante oficios de 8 de mayo y 14 de junio de 2023 se requirió al Ayuntamiento la subsanación del expediente. Con fechas de 12 de mayo y 23 de agosto de 2023 tuvo entrada la documentación complementaria requerida, por lo que con la citada fecha de 23 de agosto de 2023 se considera el expediente completo a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva por esta Consejería de la innovación, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. El objeto de la modificación es una parcela de 45,45 ha situada al Sur del núcleo principal, junto a la Autovía A-4, en colindancia con el Centro Logístico de Hidrocarburos, que aparece clasificada como Suelo No urbanizable – Zona de Campiña – (SNU-CA) en el PGOU vigente. Sobre estos suelos se propone la clasificación de un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado con una superficie de 363.636 metros cuadrados y uso industrial (actividades logísticas) y un Sistema General Adscrito de 90.909 metros cuadrados. Este nuevo sector, denominado Ampliación Logística en la zona de El Álamo, será desarrollado mediante un Plan Parcial (PPO-ALOGA).

00308134

Quinto. Con fecha de 7 de noviembre de 2023, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana ha emitido informe favorable a la aprobación definitiva de la presente modificación, señalando, no obstante, una serie de subsanaciones técnicas a realizar en el documento.

Sexto. En base a dicho informe, con fecha de 8 de noviembre de 2023, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana propuso la aprobación definitiva de la modificación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias técnicas señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico.

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. De conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, es de aplicación al presente expediente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Segundo. La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y ciudades medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 4.3.a) 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, así como el artículo 10.1 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías y el artículo 1 del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Tercero. El expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, de conformidad con los artículos 36 y 38 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 4.3.a) 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, y a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

#### SE DISPONE

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación del PGOU de Córdoba denominada «Innovación del PGOU Zona para ampliación del PP I-8 “El Álamo” con usos logísticos», según el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Córdoba en sesión de 2 de noviembre de 2022, de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo no obstante realizarse las subsanaciones técnicas en el documento señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 7 de noviembre de 2023.

Segundo. El Ayuntamiento deberá elaborar un nuevo documento en el que consten exclusivamente las correcciones de las deficiencias indicadas en el apartado anterior; el Pleno del Ayuntamiento deberá tomar conocimiento de este documento para su presentación ante la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda

00308134

Urbana, que resolverá sobre la corrección de las deficiencias señaladas, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

**ANEXO II****N O R M A T I V A****1. Ordenanzas.****De parcelación.****Art. 1. Definición.**

Se crea la ordenanza específica IND AL («Industria Actividad Logística») con el fin de fijar las condiciones de ordenación y edificación que regulan la actividad logística prevista en esta innovación.

**Art. 2. Parcela mínima.**

El expediente de reparcelación que se apruebe en desarrollo del correspondiente documento de ordenación determinará una única parcela con la totalidad del suelo al que se le asigne esta ordenanza, que podrá subdividirse en parcelas de superficie mínima 50.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 3. Fachada mínima.**

La fachada mínima a vial se fija en 200 ml.

**De edificación.****Art. 4. Edificabilidad neta.**

La edificabilidad neta por parcela se fija en 0,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Art. 5. Alineaciones y separación a linderos.**

La separación mínima a linderos privados será de 15 m. y de 25 a linderos públicos.

**Art. 6. Ocupación.**

La ocupación máxima de la parcela será la resultante que determine la aplicación de los parámetros de esta ordenanza.

**Art. 7. Altura de la edificación**

La altura máxima de la edificación se fija en 20 m. Excepcionalmente podrá superarse dicha altura para lo que se instrumentará el procedimiento establecido en el PGOU para los «Edificios Singulares».

**Art. 8. Vallas.**

Las vallas alineadas a vía pública se realizarán con elementos sólidos opacos hasta una altura de 1,25 m, y hasta 2,5 m de cerramiento ligero. Las vallas medianeras se construirán como las alineadas a vial con cerramientos ligeros y opacos en la altura superior o con elementos sólidos y opacos en su totalidad.

**De urbanización.****Art. 9. Drenaje.**

El Planeamiento de Desarrollo preverá las infraestructuras de drenaje de aguas pluviales para que las aguas de los cauces y escorrentías no generen inundabilidad en el sector.

**Art. 10. Abastecimiento de agua.**

La red de abastecimiento de agua que se prevea en el Planeamiento de Desarrollo y en el Proyecto de Urbanización, se realizará de acuerdo con la Compañía Suministradora (EMACSA) y garantizará un consumo punta de 1,5 días.

**Art. 11. Saneamiento.**

La red de saneamiento que se prevea en el Planeamiento de Desarrollo y en el Proyecto de Urbanización se realizará de acuerdo con EMACSA y contará con redes separativas.

Art. 12. Restauración paisajística.

El Planeamiento de Desarrollo y el Proyecto de Urbanización contendrán determinaciones para el cumplimiento de las medidas de restauración paisajística que se contengan en el Estudio Ambiental Estratégico.

Art. 13. Previsión de punto limpio.

El Planeamiento de Desarrollo preverá en su ordenación la reserva para ubicación de una instalación de gestión de residuos.

Art. 14. Alumbrado exterior.

El Planeamiento de Desarrollo y el Proyecto de Urbanización contendrán las determinaciones que, a los efectos del cumplimiento de la legislación en materia de contaminación lumínica, contenga el Estudio Ambiental Estratégico.

Art. 15. Prospecciones Arqueológicas.

Previamente al inicio de los trabajos de urbanización se realizarán los trabajos de Prospección Arqueológica que en el trámite del procedimiento se establezcan por las administraciones competentes en esta materia.

De afección a la A-4.

Art. 16. Ruidos.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de las licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en el caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 371/2003 de 17 de noviembre del Ruido (BOE 18 de noviembre de 2003) y en Real Decreto 1367 (2007) de 9 de octubre (BOE 23 de octubre de 2007), y en su caso en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos previa autorización del Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

Art. 17. Vertidos y drenajes.

Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción, deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales, y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de las carreteras estatales. En caso de que excepcionalmente y por razones justificadas se autorizase la aportación de caudales, estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, siendo el coste a que esto pudiera dar lugar, a cargo del promotor de la actuación propuesta.

Deberá realizarse un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en el instrumento de planeamiento urbanístico, y determinar si ese riesgo se ve acrecentado con la ejecución o el desarrollo del planeamiento urbanístico, y justificar que no se verá afectada la Red de Carreteras del Estado.

Art. 18. Iluminación, publicidad y conexiones externas.

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores,

previa autorización del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

Se incluye la prohibición expresa de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre.

Cualquier actuación que se realice dentro de las zonas de protección, será objeto de autorización por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana.

Las conexiones externas que se prevean se realizarán según proyecto suscrito por técnico competente, junto con un estudio de tráfico.

De afección aeronáutica.

Art. 19. Sobre las servidumbres.

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de la Innovación del PGOU, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Córdoba, que vienen representadas en los planos 6 y 7 de servidumbres aeronáuticas de la «Innovación del PGOU de Córdoba para ampliación del PP I-8 “El Álamo” con usos logísticos», salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

Art. 20. Sobre las construcciones.

En las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 729/2015, de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Córdoba, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.

De las condiciones de saneamiento y depuración.

Art. 21. Sobre las condiciones de saneamiento y depuración.

No se otorgarán licencias municipales de actividad hasta tanto se encuentre operativa la conexión a la red que conducirá las aguas a la EDAR. Debe entenderse en este punto que habrá que hacerse referencia a las licencias de primera utilización, pudiendo en las condiciones de la ley ejecutar simultáneamente, obras de edificación y de urbanización. Se deberá garantizar el transporte completo de las aguas residuales hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales de La Golondrina.

Se dotará al aliviadero designado como 0, señalado en el informe de EMACSA, de sistemas de retención de sólidos gruesos y flotantes, previamente a la entrada en servicio de la conexión del sector. Se recomienda instalar estos sistemas también en origen.

El vertido indirecto a la red de cada una de las actividades instaladas en el sector deberá cumplir con lo dispuesto en la ordenanza municipal de vertidos (OMV). Para valorar el grado de cumplimiento de esta premisa se realizarán muestreos periódicos en la red.

La emisión de efluentes en cualquier punto de esta red que puedan superar los valores límite de la OMV (VLE), aun temporalmente, sólo debe autorizarse si se garantiza

el tratamiento previo de depuración que los acomode a dichos VLE. Se debe prohibir expresamente la incorporación de lixiviados de residuos sólidos urbanos.

Si la actividad de alguna de las parcelas comportara el manejo de sustancias peligrosas de las recogidas en algunos de los Anexos IV, V o VI del R.D. 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental, se realizará una evaluación específica del ciclo del agua en el proceso, y de la existencia de medidas de seguridad y contención suficientes, que garanticen que se impide la emisión accidental de estas sustancias a cualquiera de las redes de saneamiento.

En particular no se almacenarán en superficie y a la intemperie este tipo de sustancias peligrosas o compuestos que las contengan. Tampoco materiales, residuos, o sustancias susceptibles de ser arrastrados a través de la red de aguas pluviales o que generen lixiviados contaminantes. Todos los procesos que comporten la generación de aguas residuales se deberán producir en zonas cubiertas drenadas por la red de recogida de aguas residuales.

Se notificará a esta Confederación la entrada en servicio de las redes de saneamiento del sector, a los efectos de dejar sin efecto la autorización de vertido vigente a nombre de polímeros gestión industrial.

Finalmente, dada la cercanía del Restaurante y Estación de Servicio El Álamo, y aras al principio de reunión de vertidos, se habilitará un punto para la conexión de los vertidos del mismo, que se condicionarán como en el resto de los casos al cumplimiento estricto de la OMV y demás condiciones expuestas en el cuerpo del presente informe.

#### Régimen transitorio.

La instalación de Polímeros Gestión Industrial, S.L., podrá seguir manteniendo su actividad autorizada en la parcela que el planeamiento le asigne y con la aplicación de sus determinaciones urbanísticas. Como industria existente en el ámbito del Plan Parcial permanecerá con su uso actual hasta el cese de su actividad, o durante el desarrollo de la gestión del Plan Parcial por iniciativa de los propietarios afectados según el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable. No obstante, se permitirán cambios de actividad –mediante la tramitación de la preceptiva licencia de cambio o ampliación de uso– mientras dure el Régimen Transitorio.

#### 1. Fichas urbanísticas.

Actuación urbanística sector PPO (ALOGA).

Datos generales.

Hoja/s núm. orden 80.

Superficie 363.636 m<sup>2</sup>.

Objetivos.

Creación de actividades logísticas en un enclave territorial idóneo para extraer las potencialidades productivas que contribuyan al desarrollo económico de la ciudad y a la mejora del bienestar de la población.

Determinaciones de ordenación.

Estructurales.

Clase y categoría de suelo: Urbanizable sectorizado.

Uso global: Industrial.

Edificabilidad global m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s: 0,6.

Techo máximo edificable: 218.181,6 m<sup>2</sup>t.

Sistema general adscrito: Equipamiento Logístico SUS SG EQ-LOG.

Superficie SG adscrito: 90.909 m<sup>2</sup>.

Área de reparto: Centro Logístico I (PPO ALOGA y EQ-LOG).

Aprovechamiento Medio uu.aa/m<sup>2</sup>s: 0,48.

Pormenorizadas preceptivas.

- La ordenación viaria perimetral en forma de anillo de tal forma que su trazado este, de norte a sur.



- Los equipamientos derivados de la ordenación del sector se localizarán en la banda colindante con el vial de la carretera CV-274.

- El sector dispondrá de las infraestructuras necesarias para su funcionamiento y contará con red separativa de saneamiento de tal forma que las aguas pluviales verterán a cauces públicos previo informe del organismo de cuenca.

- El costo de las conexiones externas necesario para la transformación de este suelo se realizará de acuerdo con los criterios que se establezcan por la administración actuante de manera proporcional a los aprovechamientos urbanísticos de todos los sectores a los que sirvan.

- Los propietarios del sector vendrán obligados a ceder con carácter obligatorio los terrenos destinados a dotaciones por la ordenación detallada, así como el porcentaje de aprovechamiento establecido según la LOUA.

- La ordenación detallada mantendrá la instalación de Polímeros Gestión Industrial, S.L., dentro de una parcela mínima de 50.000 m<sup>2</sup>, en la que se podrán seguir desarrollando sus usos industriales junto a las nuevas determinaciones urbanísticas.

- El mantenimiento y conservación de los servicios urbanísticos se realizará por los propietarios de suelo previa constitución en Entidad de Conservación.

Pormenorizadas potestativas.

- La ordenación básica para el PPO ALOGA que se contempla en el plano de ordenación es orientativa, siendo vinculante la ordenación del viario en anillo y la ubicación de los equipamientos.

- Tanto la urbanización como la edificación, se realizarán según criterios de sostenibilidad ambiental, con utilización de tecnologías para el ahorro energético.

Régimen transitorio.

- La industria existente en el ámbito del Plan Parcial permanecerá con su uso actual hasta el cese de su actividad, o durante el desarrollo de la gestión del Plan Parcial por iniciativa de los propietarios afectados según el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable. No obstante, se permitirán cambios de actividad -mediante la tramitación de la preceptiva licencia de cambio o ampliación de uso- mientras dure el Régimen Transitorio.

Actuación urbanística sistema general SUS SG EQ-LOG.

DATos generales.

Hoja/s núm. orden 80.

Superficie 90.909 m<sup>2</sup>.

Objetivos.

Equilibrar la rentabilidad urbanística de la actividad productiva prevista en el sector al que se adscribe, con la implantación de usos dotacionales públicos en sinergia con la actividad logística del sector.

Determinaciones de ordenación.

Instrumento de ordenación: Ejecución directa o Plan Especial.

Uso global: Dotacional Equipamiento Comunitario según el artículo 12.5.1 del Capítulo Quinto de las NN.UU. del PGOU.

Edificabilidad global: s/ Proyecto o Plan Especial.

Adscripción: PPO ALOGA.

Criterios y directrices de ordenación: Se ordenará la edificación atendiendo a criterios ambientales y de mantenimiento de la arboleda existente entre la parcela y junto a la Autovía A-4.

Tanto la urbanización como la edificación, incluido el SG, se realizarán según criterios de sostenibilidad ambiental, con utilización de tecnologías para el ahorro energético.

Programación:

Gestión: Pública o privada en régimen de concesión.

00308134

## 2. ÁREA DE REPARTO ALOGA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO  
ÁREA DE REPARTO ALOGA

SECTORES Y SG ADSCRITOS	DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			APROVECHAMIENTO					REPARTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO								
	S SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	USO GLOBAL	le EDIFICA B. GLOBAL (m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s)	OBJETIVO			MEDIO	EXCESOS	10 % MUNICIPIO			PROPIETARIOS SG			PROPIETARIOS SECTOR		
				S x le (m <sup>2</sup> t)	Ch	AO (uu.a)	AM x S (uu.a)	AO – (AM x S) (uu.a)	a 0,1 x AO (uu.a)	b a / Ch (m <sup>2</sup> t)	b / s (m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s)	c 0,9 x Excesos (uu.a)	d c / Cu (m <sup>2</sup> t)	d / s	ASA 0,9 x AM x S	e ASA / Cu	e / s
<b>SECTOR ALOGA</b>	363.636	Logístico	0,6	218.181,6	1	218.181,6	174.545,28	43.636,32	21.818,16	21.818,16	0,06	39.272,68	39.272,68	0,108	157.090,75	157.090,75	0,432
<b>SG EQ LOG</b>	90.909	Dotacionales públicos															



**ANEXO III****CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA****Condiciones generales.**

Las condiciones ambientales establecidas en esta Declaración Ambiental Estratégica tendrán carácter vinculante con respecto al Documento de «Innovación del PGOU de Córdoba Zona El Álamo para usos logísticos». Del mismo modo, las prescripciones que se exponen en el Estudio Ambiental Estratégico aportado por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba se consideran vinculantes para el documento urbanístico que se apruebe definitivamente.

La Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba velará por el cumplimiento efectivo de todas estas medidas, debiendo poner en conocimiento del órgano ambiental cualquier circunstancia de carácter natural o artificial que impida la materialización o la adopción de las mismas.

Cualquier acontecimiento de un suceso imprevisto, que implique una alteración de alguna de las condiciones expresadas en la Declaración Ambiental Estratégica, se pondrá inmediatamente en conocimiento del órgano ambiental, para los efectos oportunos.

Las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental incluidas en el Estudio Ambiental Estratégico y en este condicionado, serán incorporadas para su efectiva realización en los futuros proyectos que se desarrollen y ejecuten en base a la innovación propuesta.

**Procedimiento de Prevención Ambiental.**

Las actividades e instalaciones que pudieran implantarse en los terrenos afectados por la presente Innovación que estén contempladas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se someterán a los procedimientos de prevención y control ambiental que correspondan.

**Contaminación lumínica.**

El Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas complementarias EA-01 a EA-07, establece las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficacia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efectos invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta, y por lo tanto será de aplicación a cualquier actuación que se desarrolle en el ámbito objeto de la presente Innovación.

**Contaminación acústica.**

En materia de ruido se tendrá en cuenta la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental; el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas; el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía; y demás normativa que resulte de aplicación.

En el Estudio Ambiental Estratégico aportado, se recoge que el último Mapa Estratégico de ruido de Córdoba publicado por el Ayuntamiento de Córdoba corresponde a lo analizado en el año 2016. Según lo expuesto en el mismo, el código de aglomeración referido al término municipal de Córdoba comunicado por el Ministerio de Medio Ambiente a la Comunidad Europea es «Ag\_AND\_6».

Para determinar los indicadores y los niveles límites de referencia que permitan evaluar la afección al ruido del municipio, se ha acudido a la legislación vigente en materia de objetivos de calidad acústica, que viene fijada en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de

octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, no establece valores límite que marquen los objetivos de calidad acústica en el territorio nacional. Por tanto, en la elaboración del Mapa Estratégico de Ruido de Córdoba se tomaron como niveles sonoros límite aplicables (Tabla 9) los señalados en el Anexo I del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, que solo recoge los periodos día-tarde y noche, para el ruido ambiental total, sin hacer distinción por fuentes de ruido.

Partiendo de la definición de Área de Sensibilidad Acústica como ámbito territorial donde se pretende que exista una calidad acústica homogénea, y atendiendo a la clasificación propuesta por el Ayuntamiento de Córdoba en el Plan de Acción derivado del Mapa Estratégico de Ruido de Córdoba, el ámbito de aplicación de la Innovación se clasificaría como un Área de Sensibilidad Acústica Tipo IV: Área ruidosa, por tratarse de una zona industrial de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren menor protección contra el ruido.

En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, las zonas industriales deberán ajustar los objetivos de calidad acústica. En el caso de la Innovación planteada, la zona de la misma se considerará «Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial».

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, el estudio acústico aportado concluye que existe un cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Por tanto, el Estudio Acústico pone de manifiesto la garantía de la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el Decreto 6/2012, de 17 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía así como la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

#### Residuos.

La Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba garantizará la limpieza de la zona, la recogida de los residuos que tengan la consideración de municipales según el Reglamento de Residuos de Andalucía (Decreto 73/2012, de 20 de marzo), así como el resto de servicios municipales en los terrenos del término municipal.

Aquellos residuos que, por sus características intrínsecas, estén regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos peligrosos (aceites usados, lubricantes, grasas, pinturas, etc), residuos de construcción y demolición, etc., deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas. Se garantizará su localización, señalización y correcto almacenaje en zona determinada y en condiciones adecuadas, hasta su retirada y gestión por un gestor autorizado.

En lo referente a residuos de construcción y demolición se tendrá en cuenta al respecto lo establecido en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición.

Todo ello, en el marco de la legislación básica estatal en materia de residuos, la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

#### Patrimonio histórico.

En el Informe emitido por la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Cultura, de fecha 26 de febrero de 2020 se indica que no existen registros arqueológicos, ni otros elementos del patrimonio histórico conocidos en la zona objeto de la consulta.

En todo caso, debido al desconocimiento de los terrenos en cuanto a la posible presencia de restos arqueológicos de interés, se establece que previamente a la realización de actuaciones en la parcela se realice una prospección arqueológica

conforme a lo establecido en el Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Si se produjese el hallazgo casual de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz, debe actuarse conforme a lo previsto en el art. 50.1 de la Ley 14/2007, paralizando las obras y comunicando a la Administración competente en materia de patrimonio histórico dicho hallazgo de manera inmediata.

Adecuación paisajista.

El Estudio Ambiental Estratégico contiene medidas de integración paisajísticas en la zona de actuación, con el fin de atenuar el impacto visual negativo y minimizar la degradación del paisaje circundante que provocará la ampliación de la zona industrial existente. En este sentido, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba velará por el cumplimiento de tales medidas.

Cambio climático.

La disposición final primera de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía modifica el apartado 1 del artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, donde se regula el contenido mínimo del Documento Ambiental Estratégico en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, añadiendo un nuevo epígrafe que indica que el citado documento deberá incluir

«e) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía».

En este sentido, la documentación aportada incorpora un apartado específico en el Estudio Ambiental Estratégico, incluyendo una serie de medidas de mitigación y adaptación al cambio climático. Estas medidas deberán implementarse y ejecutarse con los proyectos concretos que se pongan en marcha en el futuro. Concretamente, deberán llevarse a cabo las medidas propuestas en el capítulo 10.5 del Estudio Ambiental Estratégico, donde se incluyen medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

Además, las medidas anteriores podrán complementarse con otras medidas concretas que se puedan incorporar al ámbito de afección de la innovación, y para ello se recomienda el uso de la «Guía para la incorporación del Cambio Climático en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía», elaborada por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible y la «Guía Metodológica de Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano», elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias, con la colaboración de la Oficina Española de Cambio Climático del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Estas guías han sido elaboradas con el fin de ofrecer una herramienta operativa para orientar a los responsables municipales y a todos los actores implicados a la escala local en los procesos urbanísticos y ambientales en la elaboración de políticas coherentes de lucha contra el cambio climático desde la óptica de la planificación de los núcleos urbanos. Para ello se identifican y analizan las herramientas que pueden aplicarse en el planeamiento urbano y en la edificación para reducir la contribución al cambio climático y la vulnerabilidad al mismo.

Plan de Control y Seguimiento del planeamiento.

El Estudio Ambiental Estratégico aportado no incluye un apartado donde se realice un programa de vigilancia ambiental para el seguimiento y control de los efectos significativos de la aplicación de la innovación planteada, lo cual deberá incluirse siguiendo las indicaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En materia de Espacios Naturales Protegidos.

Según informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Córdoba, de fecha 17 de enero de 2023, la actuación se localiza en el exterior de los límites de la Zona de Especial Conservación, en concreto a unos 450 metros de distancia de la ZEC Tramo inferior del río Guadajoz (ES6130008) y se analizan las posibles afecciones a la misma fundamentalmente a través de las aguas que puedan llegar a ella.

La innovación contará con red separativa. La red de saneamiento se conectará con la red general de la ciudad mediante conexiones exteriores. La red de aguas pluviales verterá a cauce público previo informe del organismo de cuenca.

En este sentido, la escorrentía de las primeras aguas pueden arrastrar diversas partículas acumuladas entre el período entre lluvias que puedan encontrarse en contacto con la superficie de la zona urbanizada. Estos materiales pueden ser polvo, arenas, metales pesados, grasas y diversas sustancias tóxicas. Los efectos de una elevada concentración de sólidos en suspensión el agua de escorrentía sobre el medio receptor son:

- Incremento de la turbidez reduciendo el paso de la luz y alterando el desarrollo de la vegetación.

- Acumulación de fangos en zonas de fondo, lo que altera la morfología de los cauces.

- Afecciones a la fauna y alteraciones estéticas del medio.

La materia orgánica que arrastra en estos primeros momentos se compone de proteínas, carbohidratos, aceites y grasas, detergentes, fitosanitarios y disolventes orgánicos. Estos compuestos provocan serios problemas al hacer desaparecer el oxígeno en el medio receptor, lo que provoca la muerte de la fauna. Además da color, sabor y olor al agua, cuando no debiera tenerlos y provoca la aparición de trihalometanos, sustancias con una elevada toxicidad. Para medir su cantidad en las aguas se usa la DBO (demanda bioquímica de oxígeno) o DQO (demanda química de oxígeno).

Como elementos patógenos destacan microorganismos y virus procedentes de los deshechos de aves y animales domésticos que se acumulan en zonas impermeables. Provocan insalubridad de las aguas que los contienen y aumentan la probabilidad de transmisión de enfermedades.

Otras sustancias que pueden arrastrar son nutrientes como el fósforo, el nitrógeno y a sus compuestos derivados. Producen problemas de eutrofización (aumento de la turbidez, proliferación de algas, grandes variaciones de oxígeno disuelto entre el día y la noche, aparición de compuestos tóxicos...).

También se acompañan de metales pesados que poseen una elevada toxicidad sobre microorganismos, plantas y animales, incluido el ser humano. Las concentraciones presentes de este tipo de metales en las aguas de escorrentía son muy variables, dependen de los usos del suelo en la cuenca urbana, de la densidad del tráfico y de las emisiones de industrias cercanas. Los metales pesados considerados más problemáticos en las aguas de escorrentía son: As, Hg, Bo, Cu, Pb, Cd, Ni, Cr y Zn, que además son altamente tóxicos. Igualmente puede haber presentes otros metales como el Fe y Mn, no tan tóxicos pero con efectos también indeseables.

Y por último otros compuestos tóxicos como plásticos, últimamente muy abundantes, compuestos aromáticos derivados del benceno, hidrocarburos (gasolinas y otros derivados del petróleo) entre otros.

El Plan indica que se contará con la instalación de tanques de tormenta con conexión a la red de saneamiento para las primeras lluvias con objeto de reducir la carga contaminante en la entrega de estas primeras lluvias al cauce. Sin embargo no contempla Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) «elementos superficiales, permeables, preferiblemente vegetados, integrantes de la estructura urbana-hidrológica-paisajística y previos al sistema de saneamiento. Están destinados a filtrar, retener, transportar, acumular, reutilizar e infiltrar al terreno el agua de lluvia, de forma que no degraden e incluso restauren la calidad del agua que gestionan» (Pedro LASA («SUDS S.L.-Atlantis»))

«Jornada Arquitectura Ecológica 3». Cádiz. 06-03-2008). Estos sistemas, reducen el volumen de agua y la contaminación asociada.

Se menciona que la red de saneamiento se conectará con la red general de la ciudad mediante conexiones exteriores. En este caso la innovación está muy lejana de la ciudad para desarrollar conectar con la ciudad, por lo que tendrá que tener diseñada una depuradora para este caso, dada la imposibilidad de su conexión con la ciudad por su elevado coste y porque no se evalúa en este Plan.

Se asegura en el documento que la innovación no afecta a la conectividad de la ZEC Tramo Inferior del río Guadajoz, pero en el desarrollo del mismo se requiere energía eléctrica que no se contempla. Por ello, el desarrollo de la misma deberá cumplir el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión y el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. En este sentido se adoptarán medidas estructurales en lugar de medidas antielectrocución de corrección, o bien optar por energías renovables.