

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 9 de octubre de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, de toma de conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de la Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río y de su Normativa Urbanística.

Expte.: P-23/23.

De conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en relación con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 186, de 24 de septiembre de 2024, el Acuerdo, de fecha 18 de junio de 2024, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de aprobación definitiva a reserva de la simple Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río para clasificar nuevo sector de suelo no urbanizable sectorizado de uso global industrial denominado SUS/CO-1 COSUOL.

Asimismo, conforme establece la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en relación con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 3 de octubre de 2024 y con el número de registro 10.208, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

De conformidad con el artículo 13.1 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 en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace pública la Toma de Conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de 27 de septiembre de 2024, de la Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río para clasificar nuevo sector de suelo no urbanizable sectorizado de uso global industrial denominado SUS/CO-1 COSUOL y su Normativa Urbanística.

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

La Delegada Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo acordado en la sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU) de 18 de junio de 2024, y en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), en relación con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en

00309075

adelante LOUA), el artículo 13.1 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, la disposición adicional tercera 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, y la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la Organización Territorial de la Administración de la Junta de Andalucía, en base al informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 26 de septiembre de 2024, considera que:

1. La CTOTU de Córdoba en sesión de 18 de junio de 2024 aprobó definitivamente a la reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en la resolución, la modificación del PGOU de Palma del Río para clasificar nuevo sector de suelo no urbanizable sectorizado de uso global industrial denominado SUS/CO-1 COSUOL.

2. Con fecha 26 de julio de 2024, tiene entrada en el Registro General de la Junta de Andalucía oficio del Ayuntamiento de Palma del Río, comunicando la aprobación por el Pleno, en sesión de 25 de julio de 2024, de la subsanación de deficiencias señaladas en la resolución de la CTOTU de 18 de junio de 2024, solicitando la toma de conocimiento por la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

3. La tramitación del presente cumplimiento de resolución y documento subsanado de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística, cumplimenta lo exigido en el apartado primero del acuerdo de la resolución de la CTOTU señalada, en cuanto a procedimiento, siendo éste el señalado por la CTOTU de Córdoba en sesión de 18 de junio de 2024, para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva a la reserva de la simple subsanación de deficiencias de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística. Corresponde su toma de conocimiento a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de conformidad con la citada resolución.

4. En lo que se refiere a las determinaciones, se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en el antes referido acuerdo de la CTOTU de Córdoba, pudiendo procederse a la inscripción del instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y a la publicación de las Normas Urbanísticas, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el mismo. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el art. 40.5.o) de la Ley 7/2007, se publicará junto al instrumento de planeamiento el estudio ambiental estratégico en la web de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CTOTU de 18 de junio de 2024 y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la LOUA, según el informe del Servicio de Urbanismo de la presente Delegación Territorial de 26 de septiembre de 2024.

Segundo. Que en base a lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se proceda 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 y en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con el art. 40 de la LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la

00309075

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.

La Delegada Territorial. Fdo: María del Carmen Granados García.

NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Modificaciones en Normas Urbanísticas.

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 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 preverá 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:

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 afecciones 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

00309075

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.

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.º, 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.

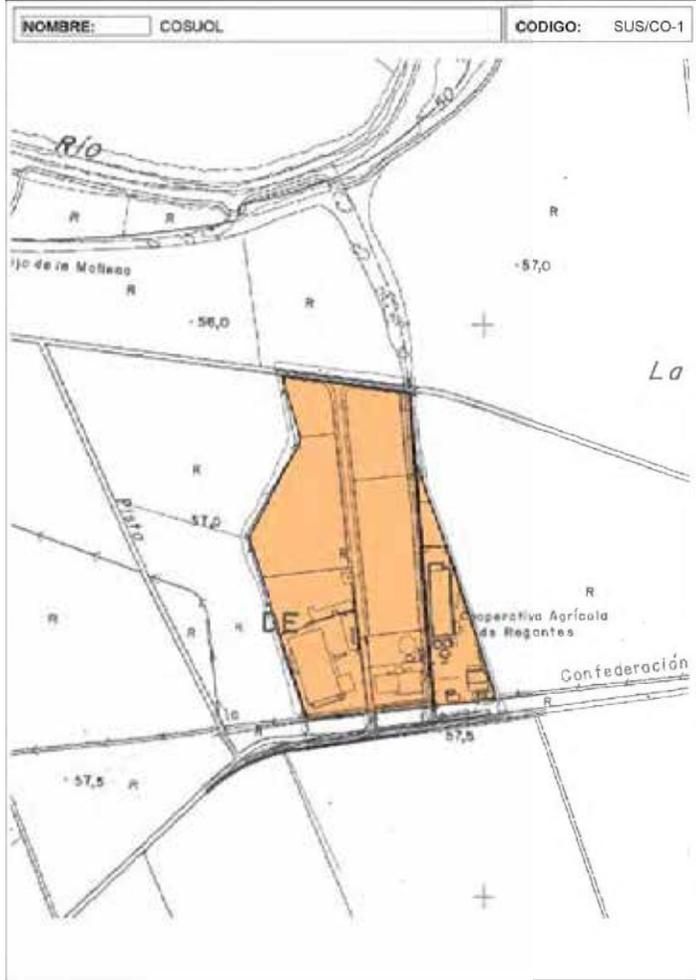
7. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa o compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

2. Modificaciones en fichas de planeamiento.

El desarrollo urbanístico de los terrenos objetos de la presente innovación deberá cumplir las determinaciones establecidas en la siguiente ficha de planeamiento, que se añade a las fichas contenidas en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río.

2. MODIFICACIONES EN FICHAS DE PLANEAMIENTO.

El desarrollo urbanístico de los terrenos objetos de la presente innovación deberá cumplir las determinaciones establecidas en la siguiente ficha de planeamiento, que se añade a las fichas contenidas en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río.



NOMBRE: COSJOL		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	
Area de Reparto: 21	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	63.184	
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	8.245	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Consolidación zona industrial			
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Suelo (m²)	16.849	6.740	
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²)	Subzona a Subzona b
	Libre VPO-RG		
US-INDUSTRIAL	0,75	84.245	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
Directrices para la ordenación del sector:			
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 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 0,50 M2/M2S; e 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 admitirán usos complementarios vinculados a dichas actividades 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 como usos pormenorizados el terciario y dotacional. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el 35% de la superficie de la parcela. Con carácter general las edificaciones se separarán como mínimo 5 m. del lindero frontal, y 4,5 m. a uno de los linderos laterales. La altura máxima permitida será de 2 plantas, con una altura métrica máxima de 10 m. y máxima hasta cumbrera de 14 m. De manera excepcional, se permitirán cueros, 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.			
Aficciones a la ordenación del sector:			
Carretera A-3150: Tanto el límite del sector propuesto como las edificaciones existentes o futuras respetarán el dominio público, servidumbre y líneas de edificación fijadas por la Ley de Carreteras. La realización de obras exteriores al sector como la ampliación de la plataforma de la actual carretera A-3150 o el nuevo acceso ortogonal a dicha carretera que garantice la accesibilidad a los futuros usos industriales que se implanten en el sector, serán sometidas a informe por parte del Servicio de Carreteras de la Delegación de Córdoba. Para este nuevo acceso ortogonal 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. Los gastos de construcción de este nuevo acceso correrán 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 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 sectores clasificados, de acuerdo con los límites establecidos en la legislación vigente en materia de ruido, éstas correrán a cargo del promotor de la actuación.			
Cañada Real de Córdoba a Sevilla: Se reserva una banda de suelo de 20,89 m para trazado alternativo de esta vía pecuaria no deslindeada y afectada por la ampliación de la plataforma. El Plan Parcial deberá contemplar los mecanismos para la gestión y ejecución del trazado alternativo de dicha vía pecuaria. Las obras de acceso al sector deberán 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 155/1956, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.			
Saneamiento y depuración: Dentro del sector se prevé la construcción de una nueva EDAR que recogerá los vertidos de fecales de las parcelas. Llevará a cabo el tratamiento de depuración de las aguas y realizará el vertido al cauce que desemboca en el río Genil. Se contemplarán medidas para reducir la carga contaminante de las primeras aguas de lluvia mediante la implantación de tanque de tormenta o soluciones alternativas en cada una de las parcelas que cumplirán con los requisitos establecidos en el artículo 10.238 de la normativa del PGOU de Palma del Río.			
Sistema de Actuación:	Compensación	Fase:	2
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Prioridad:	Media
Iniciativa de Planeamiento:	Privada		



NOMBRE: COSUOL		CODIGO: AR- 21			
DATOS BASICOS Aprovechamiento Objetivo 100% (UA): 84.245 Cesiones asistemáticas Suelo (M2): 168.490		Aprovechamiento Medio: 0,5000 Clase de Suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO			
Usos y Tipologías		Coefficientes			
		Libre	VPO-RG	VPL-RG	VPL-PT
US-DOTACIONAL PRIVADO		0,50			
US-INDUSTRIAL		0,75			
US-TERCIARIO		1,40	0,00	0,00	0,00
AREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL AREA DE REPARTO		SECTORES O U. DE EJECUCION INCLUIDAS EN EL AREA DE REPARTO			
		SUS/CO-1			
Colaboración en la ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres e Infraestructuras según valoración contenida en el Estudio Económico Financiero.					

Córdoba, 9 de octubre de 2024.- La Delegada, María del Carmen Granados García.

00309075