

---

**TEXTO DEFINITIVO DE LA**

**MODIFICACION PUNTUAL RESPECTO A LOS USOS DEL**

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION “LAS POMPAS”.**

**LA PUEBLA DEL RIO**

---

# **INDICE**

## **1.-MEMORIA**

1.1-Memoria Informativa.

1.2-Memoria Descriptiva.

1.3-Memoria Justificativa.

## **2.-NORMAS**

Normativa particular del sector.

## **3.-PLANOS**

Plano de situación.

## **4.- RESUMEN EJECUTIVO**

## **1.-MEMORIA**

### **1.1-Memoria Informativa.**

Se redacta la presente modificación puntual del Plan Parcial Las Pompas por encargo de D. Manuel Bejerano Álvarez, como Alcalde y representante del Exmo. Ayto de La Puebla del Río, que presenta un C.I.F.: P-41/07900-E y un domicilio social en Avda. Blanca Paloma 2.

Dicha modificación puntual del Plan Parcial se redacta por Dña. Mª del Mar Martín Álvarez, como funcionaria y Arquitecta Municipal de La Puebla del Río.

*Ubicación en el municipio.*

El ámbito de la actuación se encuentra en sector del Plan Parcial Las Pompas de uso global industrial señalado en el plano “Plano de Situación”, en suelo urbano.

*Antecedentes urbanísticos.*

Las Normas Subsidiarias Municipales de La Puebla del Río, se aprobaron definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo el 14 de julio de 1984. Posteriormente se aceptó el Texto Refundido con fecha de 24 de Octubre de 1988.

El Plan Parcial Las Pompas, fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 13 de Mayo de 1992.

Posteriormente se realizó una modificación puntual de las Normas Subsidiarias relativas a los artículos nº 162 y 179, aprobada definitivamente el 21 de junio de 2000.

Así mismo, se redactó la Modificación del Plan Parcial Las Pompas, aprobado definitivamente por la CPOTU el 5 de Octubre de 2001, para ajustarse al sector colindante “Los Juncales”.

Por último, se encuentra aprobada definitivamente la Adaptación parcial a la LOUA del planeamiento general vigente (PGOU).

### **1.2-Memoria Descriptiva.**

Actualmente las parcelas de uso industrial están divididas en dos calificaciones, la tipo A, y la Tipo B, siendo los usos permitidos los mismos para los dos tipos.

Los usos permitidos son:

Industrial

Almacenaje de productos agrícolas o industriales.

Tratamiento de productos agrícolas.

Talleres de reparaciones en general o de artesanía.

Terciario al por mayor.

Equipamiento público de cualquier tipo.

Cualquier otra actividad industrial o de almacenaje.

Queda prohibido terminantemente el uso residencial de cualquier tipo.

Se permitirá el uso de oficina o administrativo en la proporción máxima del 20% de la superficie total construida.

La presente modificación tiene por objeto añadir como usos complementarios, los siguientes:

Terciario:

Comercio al por menor.

Restaurante, cafetería, pastelería, bar.

### **1.3-Memoria Justificativa.**

El Ayuntamiento teniendo la voluntad de resolver la pluralidad de usos de apoyo o complementarios al uso principal industrial ya existente, es por lo que propone los usos de Terciario con las categorías de comercio al por menor, y restaurante, cafetería, pastelería, bar.

Tanto los trabajadores de la zona, como los clientes, demandan en este mismo ámbito, unos usos que sirvan de apoyo a la actividad principal que ya se desarrolla en la zona, y así no tener que desplazarse a otros sectores del municipio.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en su informe a la presente modificación, requirió que se estableciese en las ordenanzas, las limitaciones en cuanto a la implantación del uso terciario previsto.

Para ello se establece que para que el uso terciario pueda coexistir en situación de compatibilidad con el uso principal industrial, una limitación del 40% de la edificabilidad global del sector. De esta forma se mantiene el carácter de la zona para que no se desnaturalice el uso principal, ni las reservas de dotaciones inherentes a la misma.

De esta forma, el Ayuntamiento velará porque su implantación tenga una proporcionada relación con este uso predominante de la zona.

#### Zonificación acústica.

En cuanto a la Zonificación acústica, en el RD 1367/2007 (estatal), en su artículo 5. Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas, se establece que a los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.

Actualmente el ayuntamiento no cuenta con una zonificación acústica, de todo el término municipal.

La Disposición Transitoria Tercera del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, establece que:

*Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, entendiéndose por éste el uso que, correspondiéndose a uno de los establecidos en el artículo 7 del Reglamento, suponga un porcentaje mayor al resto de los usos considerados en dicha área.*

Según el artículo 6 del Decreto 6/2012, las áreas de sensibilidad acústica, serán aquellos ámbitos territoriales donde se pretenda que exista una calidad acústica homogénea. Dichas áreas serán determinadas por cada Ayuntamiento, en relación con su correspondiente término municipal, en atención a los usos predominantes del suelo, actuales o previstos.

Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, entendiéndose por este, el uso que correspondiéndose a uno de los establecidos en el artículo 7, suponga un porcentaje mayor al resto de los usos considerados en dicha área.

En todo caso, se establecerá la zonificación acústica del suelo urbano, urbanizable ordenado y urbanizable sectorizado.

#### **Artículo 7.** Clasificación de las áreas de sensibilidad acústica.

A efectos de la aplicación del presente Reglamento, y conforme a lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, los Ayuntamientos deberán contemplar, al menos, las áreas de sensibilidad acústica clasificadas de acuerdo con la siguiente tipología:

- a. Tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b. Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c. Tipo c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d. Tipo d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.
- e. Tipo e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica.
- f. Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g. Tipo g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

A efectos de lo establecido en el artículo 2. Definiciones del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, se entenderá por:

- a. Área urbanizada: superficie del territorio que reúna los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable para ser clasificada como suelo urbano o urbanizado y siempre que se encuentre ya integrada, de manera legal y efectiva, en

la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estando o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística, o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones en funcionamiento.

- b. Área urbanizada existente: la superficie del territorio que sea área urbanizada antes de la entrada en vigor de este Real Decreto.

El sector está clasificado como suelo urbano consolidado, con uso global industrial.

Por ello lo consideraremos como Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial y como Área urbanizada existente.

Artículo 9. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas de sensibilidad acústica.

1. En las áreas urbanizadas existentes, considerando como tales las definidas en el artículo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

- a. Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la siguiente tabla, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

Tabla I  
Objetivo de calidad acústica para ruidos aplicables a áreas urbanizadas existentes, en decibelios acústicos con ponderación A (dBA)

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
<b>b</b>	<b>Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>65</b>
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación	60	60	50

	acústica			
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el párrafo a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas de sensibilidad acústica están referenciados a una altura de 4 m.

Donde:

$L_d$ : índice de ruido diurno.

$L_e$ : índice de ruido vespertino.

$L_n$ : índice de ruido nocturno.

En estas áreas de sensibilidad acústica las Administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 75.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

- b. En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla I que le sea de aplicación.

Los nuevos usos complementarios, autorizables en el sector, Comercio al por menor, Restaurante, cafetería, pastelería, y bar, no interfieren negativamente con el tipo de área acústica.

## 2.-NORMAS

### **Normativa particular del sector.**

#### **Artículo 1:**

Únicamente se modifican los artículos 36 usos (tipo A) y el artículo 44 usos (tipo B) idénticos del Plan Parcial Las Pompas, resultando:

Se permiten los siguientes usos:

Industrial

Almacenaje de productos agrícolas o industriales.

Tratamiento de productos agrícolas.

Talleres de reparaciones en general o de artesanía.

Terciario al por mayor.

Equipamiento público de cualquier tipo.

Cualquier otra actividad industrial o de almacenaje.

Queda prohibido terminantemente el uso residencial de cualquier tipo.

Se permitirá el uso de oficina o administrativo en la proporción máxima del 20% de la superficie total construida.

Como usos complementarios, se autorizarán los siguientes:

Terciario:

Comercio al por menor.

Restaurante, cafetería, pastelería, bar.

La limitación del uso complementario, se establece en un 40% de la edificabilidad total del sector. Según la modificación del Plan Parcial Las Pompas visada con fecha de 11 de septiembre de 2.000, la edificabilidad total del sector es de 35.238 m<sup>2</sup><sub>t</sub>.

Se deberá aportar por el interesado, documentación justificativa del cumplimiento de la limitación anterior.

#### **Artículo 2: Zonificación acústica**

Para todo el sector, el tipo de área acústica será la b, Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

Los Índices de ruido no deberán superar:

L<sub>d</sub>: índice de ruido diurno 75 dBA

L<sub>e</sub>: índice de ruido vespertino. 75 dBA

L<sub>n</sub>: índice de ruido nocturno. 65 dBA



#### 4.- RESUMEN EJECUTIVO

La Normativa de aplicación, es la siguiente:

##### **Artículo 19.** Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

El apartado 3 de este artículo 19 ha sido añadido por el apartado nueve del artículo único de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

*3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:*

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.*

##### **Artículo 6.** *La participación ciudadana.*

El apartado 1 de este artículo 6 ha sido modificado por el apartado tres del artículo único de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

1. La ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística en las formas que se habiliten al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos. También tienen derecho a presentar reclamaciones y quejas, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.

Asimismo, tendrán derecho a ser informados por el municipio, por escrito y en un plazo no superior a un mes, sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas de un terreno o edificio determinado, mediante la emisión de una cédula urbanística. La tramitación y expedición de la cédula urbanística, así como su contenido, podrán regularse mediante la correspondiente ordenanza.

Según establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 2/2012 se plantea el siguiente resumen ejecutivo.

-Memoria de objetivos y finalidades

Constituye el objeto de la presente modificación del Plan Parcial Los Juncales, la modificación puntual de algunos de los actuales artículos de la normativa de ordenanzas de suelo urbano con el objeto de añadir como usos complementarios, comercio al por menor, restaurante, cafetería, pastelería, y bar.

El Ayuntamiento teniendo la voluntad de resolver la pluralidad de usos de apoyo al uso principal industrial de la zona ya existente, es por lo que propone estos nuevos usos.

Tanto los trabajadores de la zona, como los clientes, demandan en este mismo ámbito, unos usos que sirvan de apoyo a la actividad principal que se desarrolla en la zona, y así no tener que desplazarse a otros sectores del municipio.

-Delimitación de los ámbitos.

Respecto a la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración, especificar que se trata de una modificación de planeamiento que solo afecta puntualmente a la normativa de ordenanzas, por lo que no precisa de documentación gráfica que recoja cambios relativos a la trama urbana, ni su calificación detallada, ni la identificación de los equipamientos y dotaciones públicas...

Sin perjuicio de lo anterior, se remite a los planos generales del presente documento.

En La Puebla del Río, a 18 de Marzo de 2019.

La Arquitecta Municipal.

Fdo.- Dña. M<sup>a</sup> del Mar Martín Álvarez.