# DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

QUE APORTA EL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR EN RESPUESTA A LA SOLICITUD DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE EN RELACIÓN CON LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA REVISIÓN DE SU PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

(ENERO 2007)

s/Referencia: Preven/SPT expte. 57/04

Enero 2007

# DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

QUE APORTA EL AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR EN RESPUESTA A LA SOLICITUD DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE EN RELACIÓN CON LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA REVISIÓN DE SU PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

s/Referencia: Preven/SPT expte. 57/04 de fecha 29/12/2006

## A. **Cartografía de Ordenación en formato vectorial georreferenciado**

En fecha actual se remiten los ficheros *AND-calificación.dgn* y *AND-conjunto.dgn* donde se grafía detalladamente la distribución del suelo urbano y del conjunto histórico de Andújar. Los ficheros llevan documentados los niveles en donde se organiza la información.

## B. **Determinación de la existencia o no de suelos que habiendo soportado actividades potencialmente contaminantes están sujetos a cambio de clase o uso**.

No se tiene constancia de la existencia de ningún suelo de estas características.

## C. **Determinaciones de Planeamiento**:

1) Nuevas propuestas de suelo urbanizable sobre unidades ambientales.

Se adjunta un mapa de superposición de los nuevos suelos urbanizables sobre qué Unidades Ambientales se asientan. Prácticamente coinciden en la zona de vega y terraza. Véase **Anejo 01**.

Para el desarrollo del suelo urbanizable puede haber alguna prescripción o condicionante previo, tales como construcción de depuradoras o red de saneamiento. Pero esto ya está redactado en el EsIA y puede ser recogido en la Declaración Previa.

2) Riesgos de inundación y avenidas

En relación con los riesgos de avenida y áreas incluidas en las llanuras de inundación de periodo de retorno de 100 y 500 años debe señalarse que se ha elaborado un ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO DEL RÍO GUADALQUIVIR PARA EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ANDÚJAR y un estudio complementario del mismo referido a los arroyos que afectan a núcleos de población. Cuando las afecciones hídricas afectan a nuevos suelos se hace constar las medidas correctoras, preventivas o complementarias en la ficha de desarrollo del sector o en las condiciones de ejecución de las unidades o nuevo suelo urbano.

3) Prevención de Incendios

En cuanto a la prevención de incendios se hace referencia en los planos de ordenación T-3 y en el plano EIA-2 en donde se señala la linea que define la zona de influencia forestal a los efectos de la Ley 5/1999.

4) Viñas de Peñallana

En relación con las Viñas de Peñallana debe señalarse que están incluidas en una categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Interés Natural. Las actividades, usos y aprovechamientos susceptibles de regulación por este PGOU, por aplicación de las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, quedan fijadas en las Normas Urbanísticas del PGOU en su Título VI: Régimen del Suelo No Urbanizable, en

donde se recoge: a) las condiciones generales de protección de este tipo de suelo, b)las condiciones de uso y edificación y c) las condiciones específicas para las distintas categorías de suelo No Urbanizable.

El ámbito de Las Viñas de Peñallana, La Alcaparrosa y otros parajes aledaños que genéricamente se incluyen en la primera denominación tienen su régimen de usos del suelo regulado específicamente, y así figura en el artículo 223 de la Normas Urbanísticas, pero además le son de aplicación el resto de las condiciones generales de protección antes comentadas.
Véase **Anejo 02** de este documento.

5) Edificaciones dispersas en vega y Suelo de Hábitat Rural Diseminado

En relación con el Suelo No urbanizable de Hábitat Rural Diseminado en las zonas de vega y terrazas se establece también una estricta regulación de usos y condiciones de segregación, tal como queda expuesto en el *Titulo VI de las Normas Urbanísticas*. Su delimitación se ha realizado para acoger estrictamente los ámbitos que cuentan en la actualidad con este tipo de ocupación del territorio producida de forma tradicional o histórica.

Los terrenos afectados por posibles episodios de inundación o encharcamiento quedan señalados a partir de los datos aportados por el ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO antes citado.

El resto de edificaciones en vega y terraza del Guadalquivir, al igual que cualquiera otras en suelo rústico, que no posean licencia urbanística se consideran fuera de ordenación a los efectos de la LOUA.

## D. **Vías Pecuarias. Afección y Modificación de trazado.**

En los planos de ordenación del PGOU se señalan las vías pecuarias a los efectos de su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Pueden ocurrir situaciones de conflicto con el planeamiento urbanísico en suelos urbanos o urbanizables en donde pueda ser posible la desafectación o modificación del trazado.

El Estudio de Impacto Ambiental del PGOU de Andújar recoge este tipo de análisis al superponer los trazados con los suelos urbanos, donde puede producirse el conflicto. (artículo 41 del Reglamento de Vías Pecuarias)

Véase plano recogido en **Anejo 03** sobre la situación de las vías pecuarias y suelo urbano a 31 de diciembre de 1999. En esta fecha deja de aplicarse la disposición adicional primera del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía y entra en vigor la disposición que al respecto establece la Ley 17/99, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

## E. **Estudio hidrológico hidráulico en las condiciones que se acompañan.**

Ya se ha remitido a esa Delegación en documento aparte el Estudio Hidrológico e Hidráulico del río Guadalquivir para el Plan General de Ordenación Urbana de Andújar. También se aporta el Anexo a dicho estudio redactado en Noviembre de 2006 y que trata de arroyos menores, afluentes del Guadalquivir y que discurren por el término municipal, con posible afección a zonas propuestas como suelo urbano y urbanizable.

## F. **Informe de la confederación hidrográfica**

Se adjunta informe en **Anejo 04**

## G. **Alegaciones que poseen incidencia ambiental**

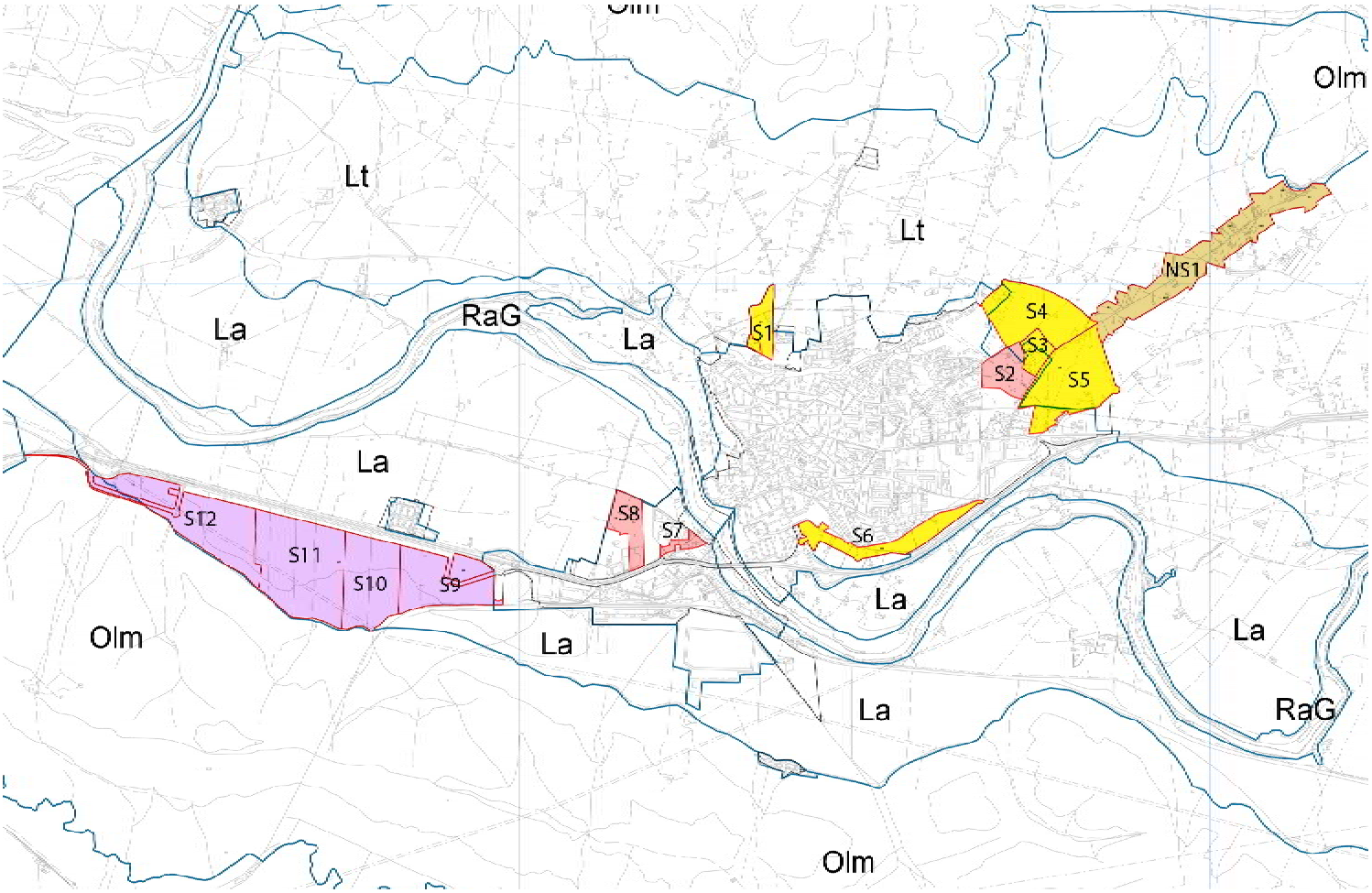
Véase **Anejo 05** de este documento

## ANEJO 01

## Valoración de la incidencia ambiental de las nuevas propuestas de suelo urbanizable y de suelo urbano sobre las unidades ambientales.

### Localización

La propuesta del PGOU de nuevos suelos urbanizables (sectorizados y no sectorizados) se plantea en continuidad con el suelo urbano existente y todos los suelos urbanizables residenciales se ubican sobre el nivel de terraza fluvial. El resto de los suelos sectorizados no residenciales se localizan en continuidad con los industriales y terciarios existentes, a excepción del nuevo ámbito industrial de Llanos del Sotillo, que aunque se recoge en el PGOU, su trámite de prevención ambiental es anterior e independiente de éste. En el esquema adjunto se grafían con color morado las piezas de suelo industrial a las que se refiere esta excepción, frente a las de color amarillo, que son los sectores que recoge el PGOU como nuevos suelos urbanizables sectorizados. Los sectores en color salmón son suelos urbanizables que ya estaban así clasificados por el planeamiento vigente. En color marrón se señala la propuesta de suelo urbanizable no sectorizado.




Los sectores S1, S2, S3, S4, S5, S6 y NS1 se localizan sobre la unidad ambiental **Lt** - cultivos sobre terrazas. Los sectores S7, S8, S9, S10, S11 y S12 lo hacen sobre la unidad ambiental **La** - cultivos sobre suelos de vega.

Los nuevos ensanches de suelo urbano de los núcleos de población son muy reducidos, comentándose por sus rasgos peculiares los de Llanos del Sotillo y San José de Escobar, sobre suelos de vega, y el Santuario de la Virgen de la Cabeza, sobre la unidad Repoblaciones de coníferas en Sierra (**Prq**). El resto de los poblados tienen cada uno un pequeño crecimiento como suelo urbano no consolidado cuya finalidad es la construcción de vivienda de promoción pública para atender el desarrollo normal de estos núcleos de población.

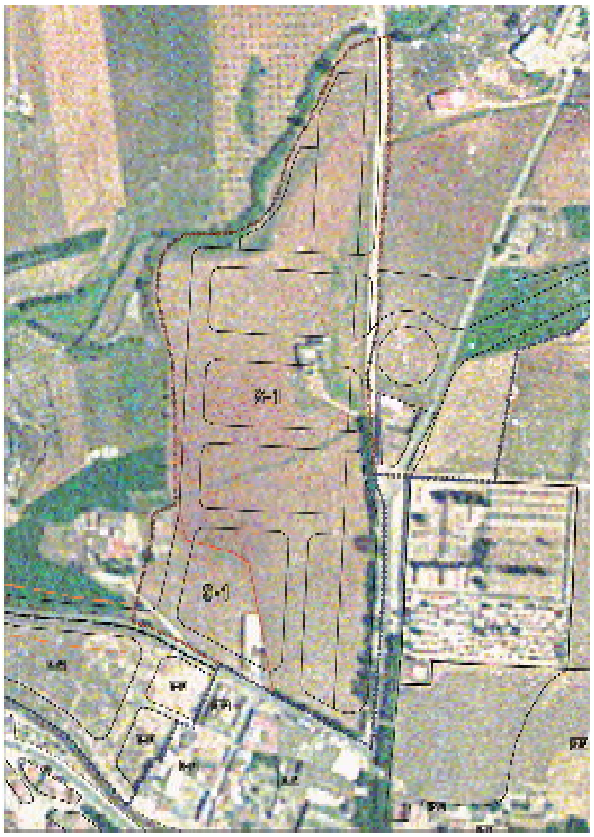
## Los nuevos suelos Urbanos y Urbanizables y su relación con las unidades ambientales

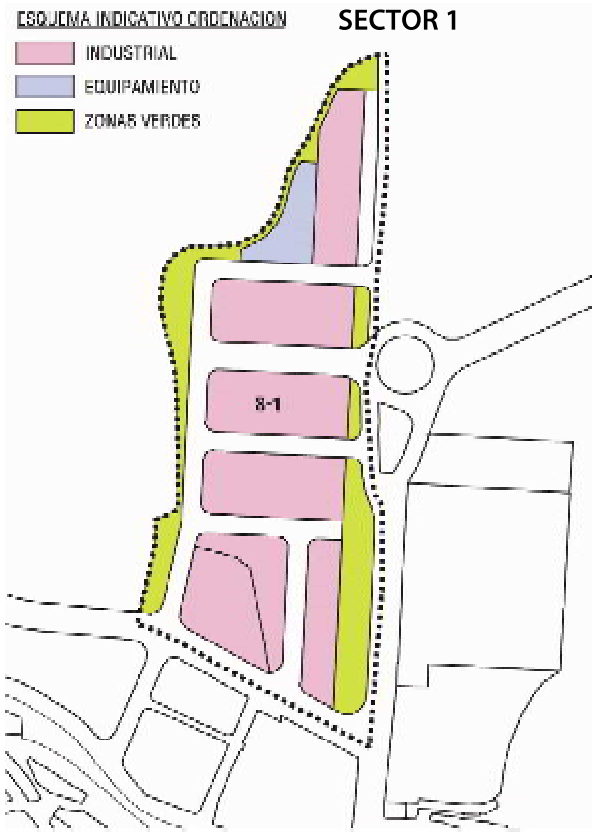
Incidencia ambiental de los nuevos sectores

| SECTOR URBANIZABLE | Superficie Ha | Uso global | Variable ambiental sensible/recurso natural principal | Efectos | Afección Global |
|---|---|---|---|---|---|
| **S1 Frente Cementerio** | 6,8970 | Industrial | Cultivos de herbáceas/erial | Pérdida de suelo agrícola de calidad | Severo |
| **S2 Calvario PP5** | 10,0780 | Residencial | Suelo clasificado Urbanizable por el PGOU vigente | | |
| **S3 Seminario** | 4,8324 | Residencial Terciario | Paisaje - Cultural Arquitectónico | Relativa pérdida de cultivos.Valor arquit. | Moderado |
| **S4 Ensanche Noreste** | 24,9665 | Residencial | Cultivos secano suelo agrícola | Pérdida de suelo agrícola de calidad | Severo |
| **S5 Ensanche Sureste** | 29,9985 | Residencial | Cultivos secano suelo agrícola | Pérdida de suelo agrícola de calidad | Severo |
| **S6 Fachada Sur** | 14,1694 | Residencial | Paisaje, Dominio público, Hidrología | Pérdida de suelo agrícola de calidad | Severo |
| **S7 Norte A4 Fundición** | 2,2370 | Industrial | Suelo clasificado Urbanizable por el PGOU vigente | | |
| **S8 Norte A4 Oeste-Fundición** | 8,9701 | Industrial | Suelo clasificado Urbanizable por el PGOU vigente | | |
| **S9 Sotillo Este** | 23,1827 | Industrial | Conjunto de sectores incluidos en la actuación Polígono Industrial Llanos del Sotillo, que posee su trámite como proyecto independiente en el procedimiento de Prevención Ambiental | | |
| **S10 Sotillo Centro Este** | 24,7872 | Industrial | | | |
| **S11 Sotillo Centro Oeste** | 42,2521 | Industrial | | | |
| **S12 Sotillo Oeste** | 33,7350 | Industrial | | | |
| **NS1 Carretera de la Virgen** | 38,5000 | Residencial Terciario | Cultivos de secano suelo agrícola. Edificios dispersos. | Pérdida de suelo agrícola. Intersección arroyo | Severo |

El **Sector S1 Frente Cementerio** es un suelo urbanizable de nueva propuesta. En la actualidad estos terrenos están ocupados por cultivos de secano. No existe otro arbolado que el de la calle de acceso al cementerio. Es un terreno subhorizontal cuyo límite norte es una vaguada cuyo cauce menor es afluente del arroyo Mestanza, mientras que en el sur discurre una vía pecuaria

El recurso natural más afectado es el valor agrícola del suelo de terraza, ya que éste es su uso principal y no existen otros elementos del medio natural en este ámbito que puedan verse afectados de manera directa. De manera indirecta o como efecto secundario debe citarse la presencia de la vaguada que debe mantener la funcionalidad del cauce en el borde noroccidental de este sector. En el esquema indicativo de ordenación expuesto en la ficha de desarrollo del sector se señala la posible ubicación de las zonas verdes, precisamente junto al contacto con el cauce del arroyo y frente al cementerio, para cumplir la reglamentación de distancias de policía mortuoria.






Cuantificación de la variable ambiental más afectada en m2.

| | |
|---|---|
| Superficie del Sector 1 | 68.970 |
| Terrenos de cultivo (**suelo agrícola**) | **59.317** |
| Edificaciones, almacenes, etc. | 3.629 |
| Caminos, improductivos y eriales | 6.024 |

La *afección ambiental global* de este sector se considera severa, pues se pierde suelo agrícola cultivable, de manera directa e irrecuperable una vez efectuada la edificación y urbanización del sector. No obstante otra variable ambiental sensible, como la hidrología superficial, apenas se afecta, -pues el cauce del arroyo mantiene su curso y está flanqueado por zona verde en su ribera-, y también la hidrología subterránea, ya que las zonas verdes permiten la infiltración superficial y por supuesto la red de saneamiento es separativa. Como medida complementaria de tipo paisajístico debe indicarse la plantación de arbolado de sombra y alineación en la zona verde frente al cementerio y una adecuación del cauce del arroyo, incluso con defensas de avenida si fuera preciso, en la zona verde que lo flanquea.

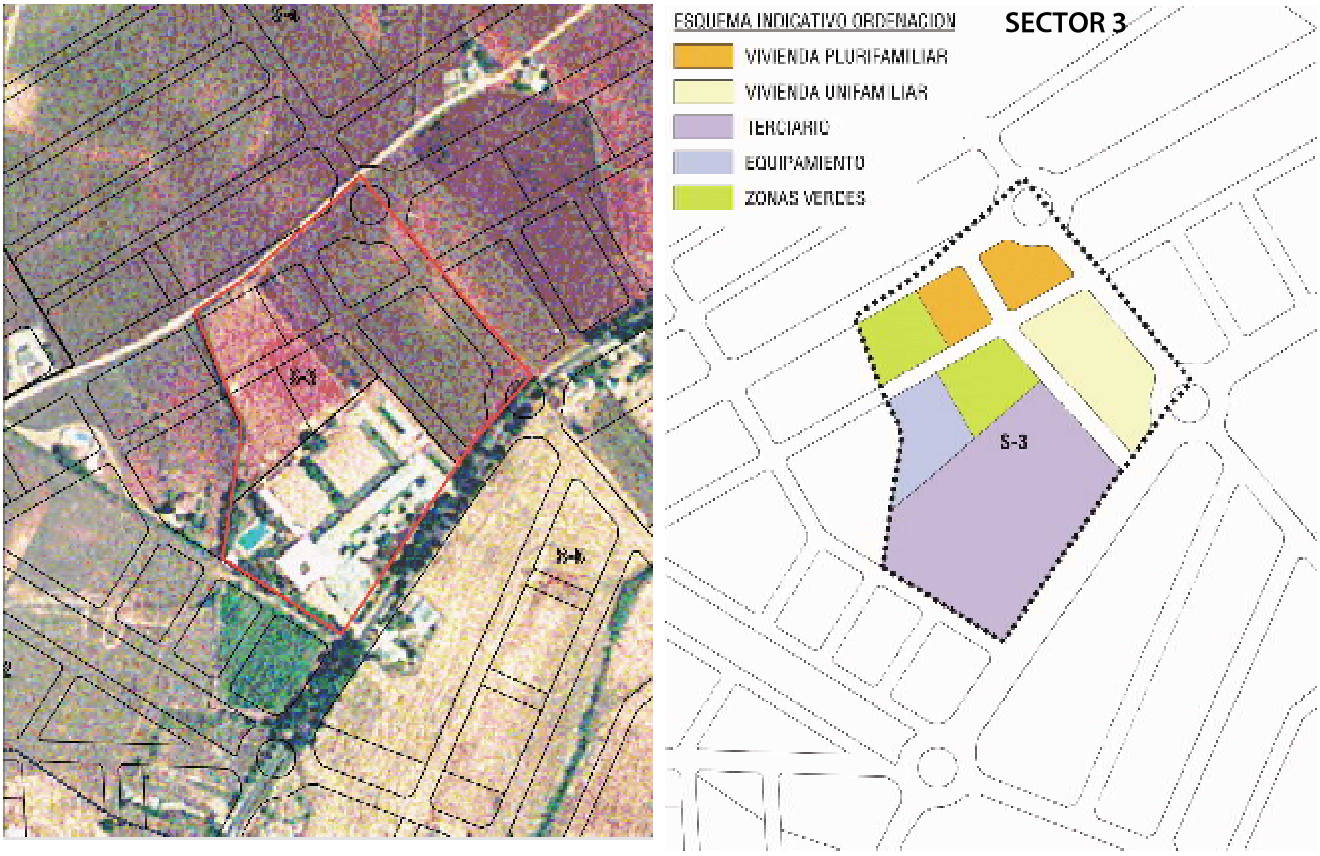
A incorporar en la ficha - Condiciones de desarrollo:

- Las zonas verdes se mantendrán frente al cementerio y en la ribera del arroyo. Se acondicionará esta última como defensa hidrológica si el movimiento de tierras es pertinente en su caso.

- Se atenderá los criterios de señalización y delimitación de la vía pecuaria Vereda de Santo Domingo

El sector **S2 Calvario PP5** mantine su clasificación de suelo urbanizable, no es un suelo de nueva creación, pues ya figura con tal clasificación en el PGOU de 1989.

El sector **S3 Seminario** es un suelo urbanizable de nueva creación, pero en la práctica se articula y limita para mantener como equipamiento el Seminario de los Padres Paules, obra del arquitecto Luis Laorga, destacado integrante del grupo de arquitectos españoles representantes del Estilo Internacional. En este caso la ordenación del sector mantiene las edificaciones del seminario actual y habilita el desarrollo del ámbito junto con el sector antes comentado y la ordenación de los sectores S-4 y S-5, verdadero ensanche de la ciudad y que se comentan más adelante.




Cuantificación de la variable ambiental más afectada en m2.

| | |
|---|---|
| Superficie del Sector 3 | 48.324 |
| Terrenos de cultivo (**suelo agrícola**) | **28.563** |
| Edificaciones, etc. (Seminario) | 19.006 |
| Caminos, improductivos y eriales | 755 |

La *afección global* debe considerarse moderada, pues la variable ambiental más sensible es en este caso la concerniente al patrimonio histórico-artístico y la ordenación propuesta mantiene y pone en uso este edificio singular. Los aspectos paisajísticos quedan resueltos por la ubicación de las zonas verdes.

A incorporar en la ficha - Condiciones de desarrollo:

- En la ordenación definitiva deben mantenerse las zonas verdes como fija el esquema indicativo de ordenación.

- Se plantará arbolado de porte y sombra con especies adecuadas y características del valle del Guadalquivir.

- Las zonas verdes mantendrán un porcentaje mínimo de un 30% de superficie que permita el drenaje por infiltración en el terreno.

El sector **S4 Ensanche Noreste** ocupa una extensión de casi 25 Ha sobre cultivos herbáceos y de regadío de la zona intermedia de la terraza fluvial. Es un ensanche residencial que en continuidad con los sectores S2 y S3, en contacto con el borde actual de la ciudad, constituye uno de los dos grandes crecimientos residenciales que propone este PGOU. Es un ámbito con pocas edificaciones agrarias, por lo que la mayor parte del suelo corresponde a fincas de cultivo. No existen masas arboladas pero sí algunos ejemplares de alineación al borde de la carretera. Justo en el extremo más oriental discurre el cauce del arroyo Minguillo. Todo el ámbito son suelos de terraza correspondientes a un acuífero de tipo aluvial.




Como en los sectores anteriores la variable ambiental más sensible por la propuesta es el suelo agrícola de calidad. En menor medida quedan afectadas las condiciones hidrológicas, tanto por la existencia del arroyo Minguillo, como por ser una zona de recarga o infiltración del acuífero libre del nivel de terraza.



Cuantificación de la variable ambiental más afectada en m2.

| | |
|---|---|
| Superficie del Sector computable | 224.219 |
| Superficies de Sistemas Generales | 25.446 |
| Ámbito del Sector 4 completo | 249.665 |
| Terrenos de cultivo (**suelo agrícola**) | **233.735** |
| Edificaciones, almacenes, etc. | 7.812 |
| Caminos, improductivos y eriales | 8.118 |

La *afección ambiental* debe considerarse severa, pues es claro el cambio de uso del suelo de manera irreversible, de agrícola a urbano. El recurso edáfico se pierde en estos casos, pero como se apunta más veces en este documento, la ciudad de Andújar está abocada a crecer a costa de la ocupación de los suelos agrícolas de terraza, ya que el río Guadalquivir y la autopista son nítidas barreras para la expansión urbana hacia el sur.

La ordenación indicativa para este sector señala una disposición y extensión de zonas verdes sobre las que es posible la aplicación de medidas correctoras de tipo hidrológico y paisajístico, lo que contrarresta en cierta medida los efectos de la perdida de recurso agrícola. Así la disposición de las zonas verdes y espacios libres de sistema general, organizándose junto con la vía de ronda permiten la creación de un parque perimetral al extremo de los nuevos suelos, que enlazará a través del sector S5 por el cauce del arroyo como un parque lineal hacia el interior de la ciudad. A la vez que se garantiza el drenaje superficial por la continuidad del cauce, se mantiene una extensa superficie de zonas verdes y parques que permite también el mantenimiento del drenaje subterráneo.

A incorporar en la ficha - Condiciones de desarrollo:

- En la ordenación definitiva deben mantenerse las zonas verdes como fija el esquema indicativo de ordenación.

- Se plantará arbolado de porte y sombra con especies adecuadas y características del valle del Guadalquivir.

- Las zonas verdes mantendrán un porcentaje mínimo de un 50% de superficie que permita el drenaje por infiltración en el terreno.

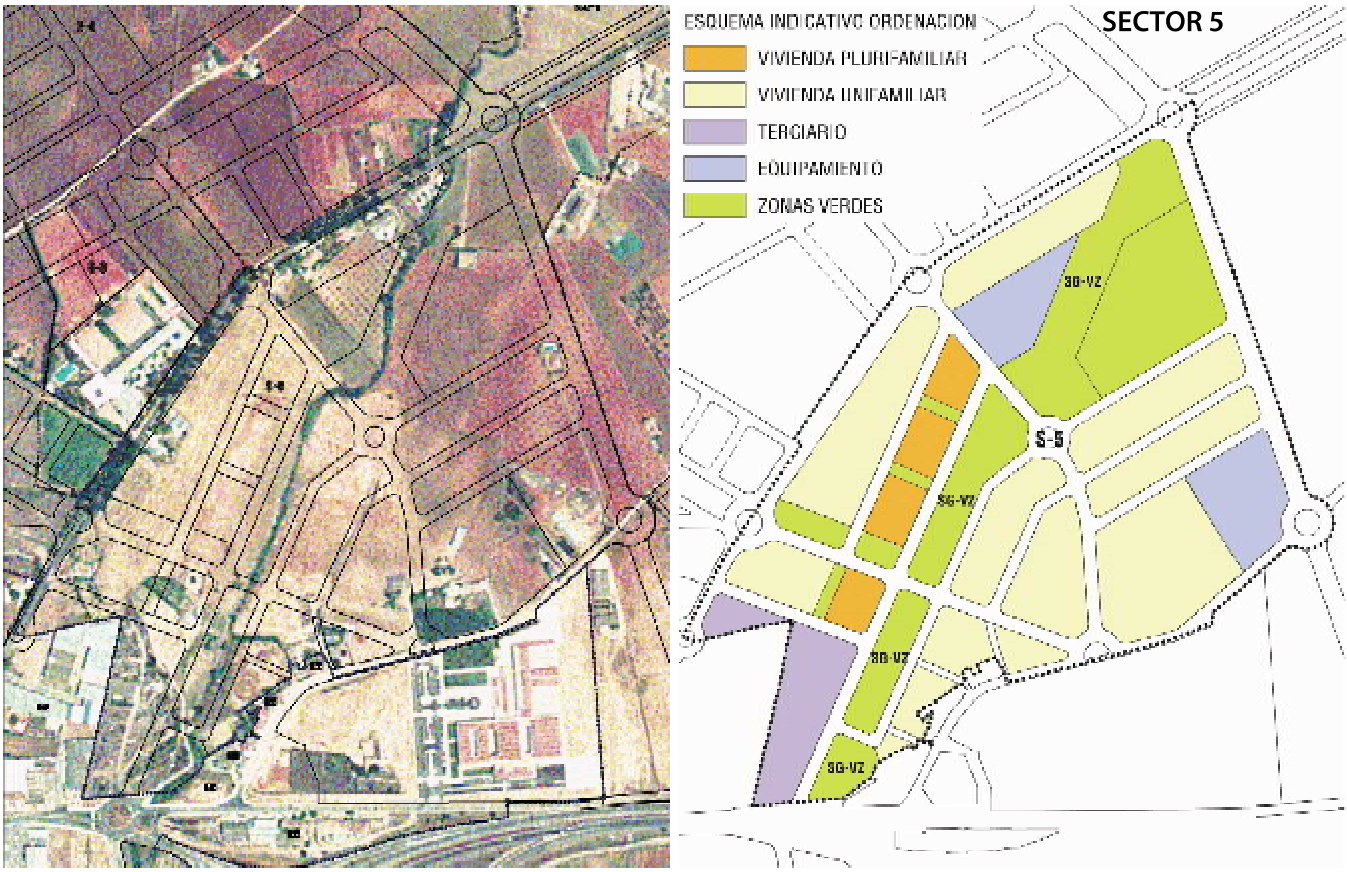
El sector **S5 Ensanche Sudeste** posee una superficie cercana a las 30 Ha. que se destinan a vivienda, dotaciones y terciario, además del sistema local de espacios libres y zonas verdes. Como en el sector anterior la mayor parte del suelo está ocupado por cultivos herbáceos, fincas agrícolas con edificaciones y también algunos espacios que se pueden considerar como barbechos expectantes, por su proximidad a la zona urbana. Estos suelos se extienden como en el caso anterior sobre la unidad ambiental **Lt** - cultivos sobre terraza y cuentan con la peculiaridad de que el cauce del arroyo Minguillo discurre por el centro del sector en dirección NE-SO.

La descripciones y valoración de la variable ambiental más sensible y de la *afección global* del sector son en todo equiparables a lo ya expuesto para el sector S4 Ensanche Noroeste.

Cuantificación de la variable ambiental más afectada en m2.

| | |
|---|---|
| Superficie del Sector computable | 258.331 |
| Superficies de Sistemas Generales | 41.654 |
| Ámbito del Sector 5 completo | 299.985 |
| Terrenos de cultivo (**suelo agrícola**) | **230.466** |
| Edificaciones, almacenes, etc. | 17.050 |
| Caminos, improductivos y eriales | 52.469 |

En relación con la ordenación indicativa de este sector debe señalarse que ya recoge la inclusión de un parque lineal ligado al curso del arroyo, mediante una franja verde central que incorpora su cauce. Este parque lineal estructura la ordenación de las manzanas y se convierte en un pasillo verde que potencialmente podría enlazar con el parque fluvial de la ribera del Guadalquivir.




A incorporar en la ficha - Condiciones de desarrollo:

- En la ordenación definitiva deben mantenerse las zonas verdes como fija el esquema indicativo de ordenación. El cauce del arroyo se incluirá dentro del Sistema General de zonas verdes.

- Se plantará arbolado de porte y sombra con especies adecuadas y características del valle del Guadalquivir.

- Las zonas verdes mantendrán un porcentaje mínimo de un 50% de superficie que permita el drenaje por infiltración en el terreno.

El sector **S6 Fachada Sur** se localiza en la franja de terreno que limita el borde sur de la ciudad y el trazado de la autovía con sus correspondientes enlaces viarios. Es un terreno correspondiente al nivel de terraza más bajo, ocupado en su momento por cultivos agrícolas de regadío, ya que la calidad del suelo lo permite, pero que desde la construcción de la autovía se ha convertido en un espacio residual en el que se superponen distintos usos. Si bien por su extensión el cultivo agrícola es el mayoritario también aparecen naves agrarias, almacenes y depósitos de maquinaria más o menos ligados a las actividades agrarias.

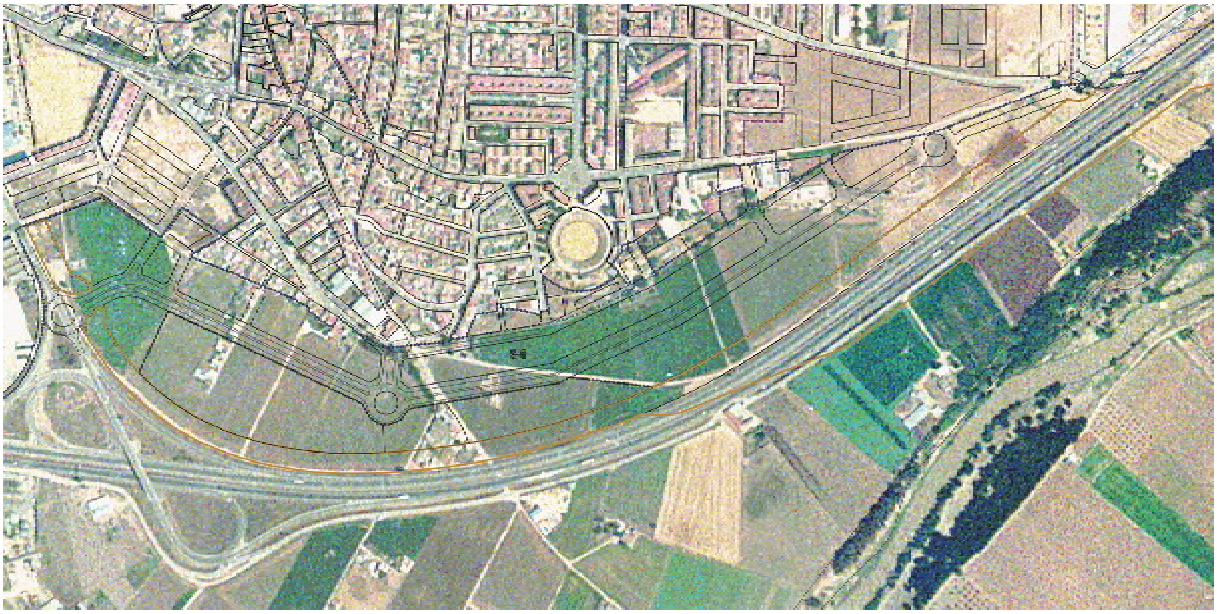
Es un suelo permeable, correspondiente al acuífero aluvial del Guadalquivir, y además incluido dentro de la llanura de inundación del PR 100 y 500 del estudio Hidrológico e Hidráulico que se ha redactado para el PGOU de Andújar.

También por este sector discurre el trazado de la vía pecuaria Cañada Real de Marmolejo, de la que se dispone el amojonamiento en coordenadas geográficas, por lo que se supone que se encuentra deslindada. La traza de la cañada real cruza la zona central del sector.

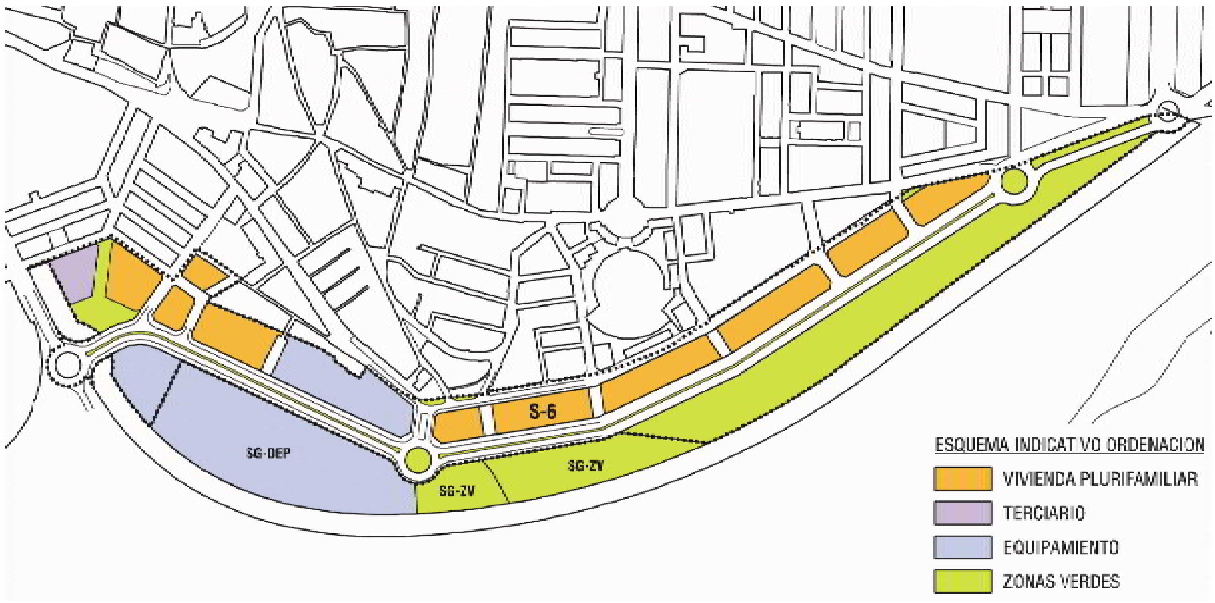
La ordenación propuesta incide en un espacio de difícil encaje, tanto por la presencia de vías de comunicaciones, como por concentrar la escena urbana de Andujar desde el tránsito de la autovía,

resultando una panorámica contínua con indudable componente paisajístico de borde de ciudad. A ello debe añadirse la existencia de riesgo hidrológico y la salvaguarda del dominio público pecuario.

Los elementos o variables más sensibles del medio natural son pues los citados en párrafo anterior. Si bien el suelo agrícola sufre una transformación hacia suelo urbano, perdiendo así el recurso edáfico, en parte puede mantener un potencial de recuperación o de adecuación paisajística, sobre todo en la franja de zonas verdes proyectadas y de sistema general.



Otro aspecto que hace singular el tratamiento de este sector es la modificación de trazado que se presenta de un tramo de la Cañada Real de Marmolejo, de modo que su traza ahora discurre como una franja adyacente a la autovía; se mantienen la continuidad de la vía pecuaria y la extensión del terreno afectado, así como su consideración de suelo no urbanizable.




En oficio aparte a esa Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente se emite una consulta previa sobre la viabilidad de modificación de trazado y afecciones de las vías pecuarias en el municipio de Andújar.

Cuantificación de la variable ambiental más afectada en m2.

| | | |
|---|---|---|
| Superficie del Sector computable | 141.694 | |
| Superficies de Sistemas Generales | 44.736 | |
| Ámbito del Sector 6 completo | 186.430 | (No se incluye la Vía Pecuaria propuesta) |
| Terrenos de cultivo (**suelo agrícola**) | **135.948** | |
| Edificaciones, almacenes, etc. | 11.798 | |
| Caminos, improductivos y eriales | 37.165 | |

La *afección global* puede valorarse como severa, pues es claro el cambio de uso del suelo y la pérdida del recurso agrícola, pero es un sector con mayor potencialidad de recuperación paisajística. Las medidas correctoras sobre el paisaje deben actuar sobre el su perfil longitudinal -por su tratamiento de fachada de la ciudad-, y sobre el transversal, por la gradación y encaje de las vías de comunicación, incluyendo además la vía pecuaria. El buen diseño arquitectónico de las manzanas residenciales y la calidad de la urbanización son importantes objetivos de mejora ambiental. Las medidas que se exponen desde este documento van dirigidas a posibilitar la consecución de dichos objetivos.

A incorporar en la ficha - Condiciones de desarrollo:

- La urbanización del sector y las condiciones estéticas de la edificación deben contener elementos comunes, rasgos o identidad propia en todo el las acf y definitorios de

- En la ordenación definitiva deben mantenerse las zonas verdes como fija el esquema indicativo de ordenación.

- En este sector se propone una modificación de trazado de la vía pecuaria Cañada Real de Marmolejo.

- Se plantará arbolado de porte y sombra con especies adecuadas y características del valle del Guadalquivir.

- Las zonas verdes mantendrán un porcentaje mínimo de un 50% de superficie que permita el drenaje por infiltración en el terreno.

El sector **S7 Norte A-4 Fundición** ya está clasificado como urbanizable en el PGOU de 1989.

El sector **S8 Norte A4 Oeste Fundición** está clasificado como suelo urbanizable en el PGOU de 1989.

Los sectores **S9. S10, S11 y S12** correspondientes al suelo Industrial del Polígono Llanos del Sotillo son objeto de trámite separado e independiente en el procedimiento de prevención ambiental y por esta razón no se hace más referencia a ellos en este informe.

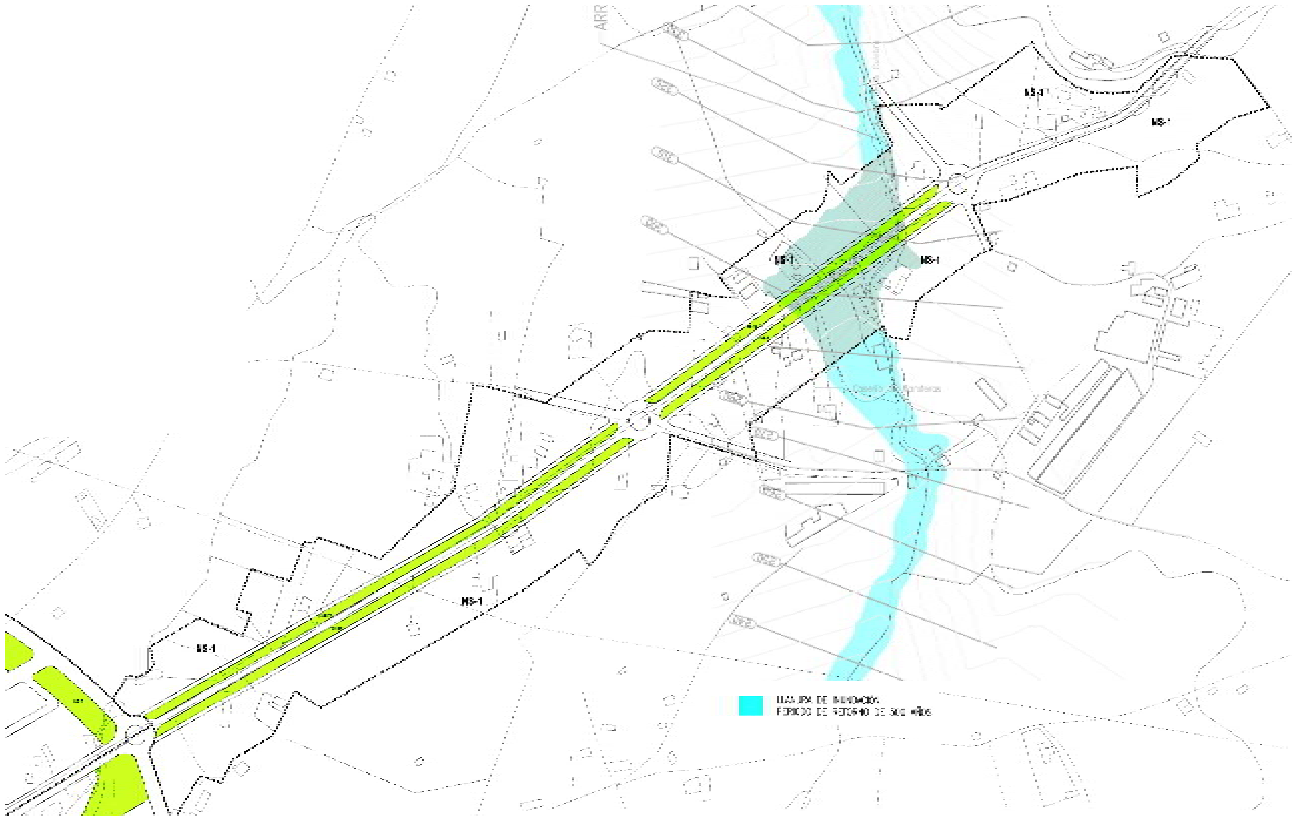
El sector **NS-1 Carretera de La Virgen** es una propuesta que trata de regularizar un posible desarrollo residencial en los bordes de la carretera del Santuario, sobre un modelo de parque lineal que incluye cierto número de edificaciones y viviendas ya existentes. Todo el sector se propone sobre la unidad ambiental **Lt** - cultivos sobre terraza, de modo que el ámbito recoge un mosaico de cultivos de diferentes clases, herbáceos y frutales, junto con viviendas, huertos y arbolado de alineación en el borde de la carretera.

La variable ambiental más sensible es, al igual que en los sectores anteriores, el suelo agrícola de calidad, si bien aquí hay cierta presencia de edificaciones, viviendas y otros usos hosteleros ligados a la carretera. Hay pues un efecto acumulativo y paulatino a medio y largo plazo de transformación de este suelo, en el sentido de abandono del cultivo y transformación hacia los servicios y en parte hacia la vivienda ligada a la actividad agraria. Este proceso se detecta en la actualidad con un desafortunado resultado paisajístico, por la autárquica disposición y aspecto de las edificaciones y usos del suelo junto a la carretera.

La *afección global* de la nueva clasificación de suelo de este ámbito se considera severa, pues la propuesta supone una transformación hacia usos residenciales de manera permanente, lo que supone el cambio irreversible del uso agrícola. Sin embargo mediante la oportuna regulación e implantación de medidas correctoras es posible y muy conveniente una mejora paisajística general por el modelo de "ciudad lineal" que puede ensayarse en este sector.



De acuerdo con datos del anejo del Estudio hidrológico e hidráulico del río Guadalquivir para el PGOU de Andújar, el arroyo de la Culebra, que atraviesa el tramo más oriental de este sector, posee una llanura de inundación para periodos de retorno de 100 y 500 años que coincide sensiblemente con la anchura prevista a un lado y otro de la carretera. También incluye en la llanura de inundación un cierto número de edificaciones existentes que son algunas que el sector propone, por su inclusión en esta clase de suelo, su correspondiente regularización y ordenación.



A incorporar en la ficha - Condiciones de desarrollo:

- En el planeamiento de desarrollo debe definirse el conjunto de medidas ambientales a proponer o incorporar en los correspondientes proyectos para conseguir la adecuación paisajística, agrícola, hidrológica, etc.; necesarias para hacer ambientalmente viable esta propuesta. En su caso puede ser sometido específicamente al procedimiento de prevención ambiental.

- En la zona del sector afectada por la llanura de inundación de PR 100 y 500 son de aplicación las determinaciones expresadas en el Capitulo III del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba en Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

## Los nuevos suelos de los núcleos

Santuario de la Virgen de la Cabeza

Un ensanche de 10.480 m2 se ubica en el ámbito urbano del Santuario de la Virgen de la Cabeza. La calificación de este nuevo suelo urbano es de Equipamiento. El uso previsto es el de servicios múltiples para la gran concentración mariana.

En la actualidad este suelo se emplea como explanada de para la ubicación de servicios de protección civil, aseos móviles, equipamientos desmontables, etc. (Véase imagen, ámbito en amarillo). Es un erial en cuyo extremo meridional existe un grupo de pinos sin que se muestren otros rasgos relevantes en relación con sus valores naturales. Está incluido dentro de la unidad ambiental **Prq** - repoblaciones de coníferas en sierra.



La *variable ambiental sensible* en este nuevo ensanche es el entorno próximo afectado por la presión antrópica, especialmente en su componente paisajístico, por la introducción de elementos urbanos y de actividades singulares en contacto directo con elementos del medio natural valiosos por su calidad intrínseca, sin existencia de espacios de transición, zonas verdes urbanizadas, etc..

Debe señalarse que la escasez de urbanización en este núcleo parece ser asumida por el espíritu romero de los usuarios, siendo cada vez más necesario disponer de espacios donde habilitar servicios que las grandes aglomeraciones de personas demandan durante cortos periodos de tiempo. Esta razón y otras de tipo estratégico (adyacente al camino de evacuación y su habilitación como helipuerto) justifican el tamaño y la ubicación de este nuevo suelo.

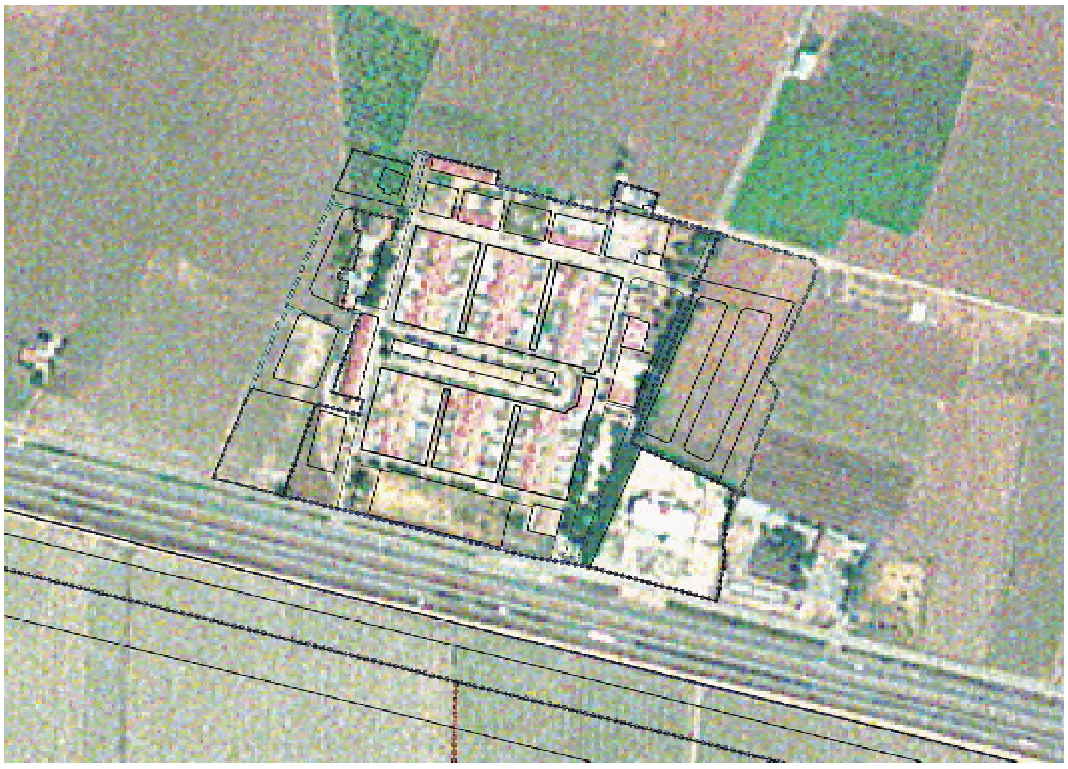
En este contexto la *afección global* de la clasificación como suelo urbano de este ámbito se considera compatible, ya que sus efectos son mínimos comparados con su estado inicial e incluso reversibles o recuperables en parte, si se adoptan medidas de adecuación del paisaje urbano.

Llanos del Sotillo

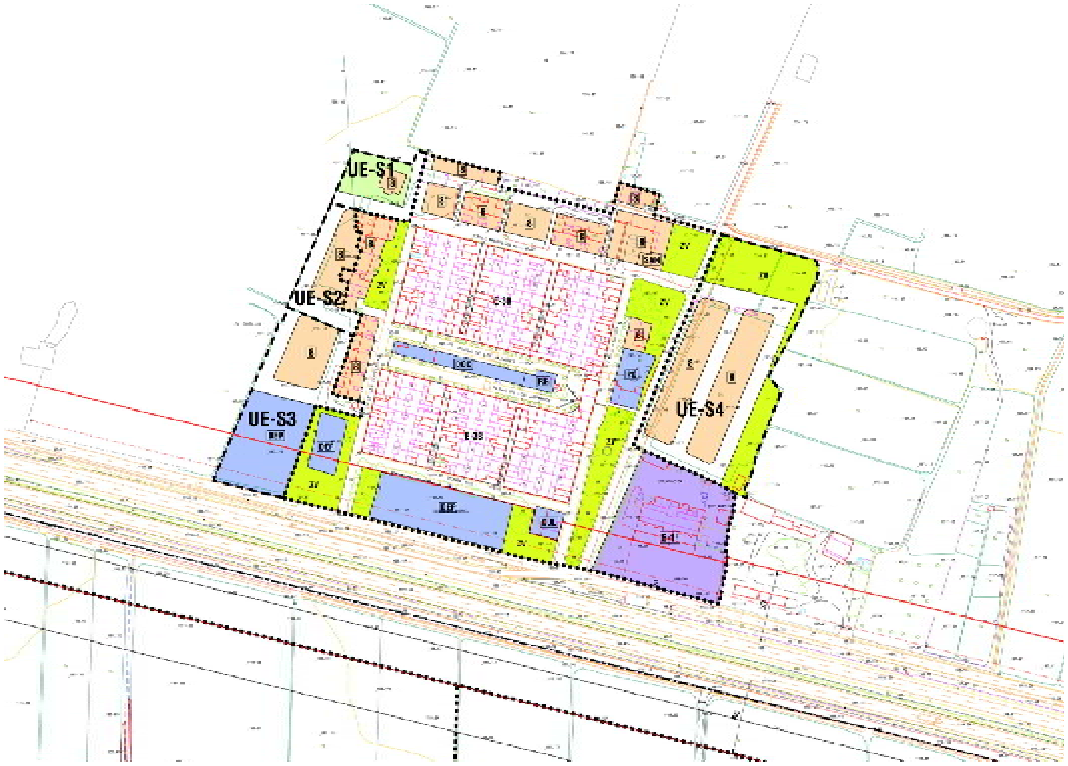
En Los llanos del Sotillo hay cuatro nuevos ámbitos de suelo urbano, que suman en total 21.547 m2, pero en alguna unidad de ejecución se incluye suelo urbano existente, por lo que en realidad el nuevo suelo ocupa una extensión que se acerca al valor de 2 Ha, pero sin alcanzarlo. De acuerdo con la ordenación prevista el reparto de suelo corresponde de la siguiente manera:

| Unidad de ejecución | uso | superficie |
|---|---|---|
| LS-1 | completar edificación | 1.994 m2 |
| LS-2 | crecimiento poblado | 2.372 m2 |
| LS-3 | crecimiento poblado y dotaciones | 5.854 m2 |
| LS-4 | crecimiento poblado y zonas verdes | 11.327 m2 |

La ordenación urbanística viene recogida en el plano AND-2.2 . Evidentemente los crecimientos propuestos son adyacentes al primitivo poblado de colonización y regularizan la trama urbana y la dotación de equipamientos y servicios. Las ordenanzas de aplicación mantienen la fisonomía característica de los poblados.



El núcleo de Llanos del Sotillo se localiza sobre la unidad ambiental **La**-cultivos sobre suelos de vega; sus rasgos destacables hacen referencia a la peculiar arquitectura y distribución urbana, propia de los poblados de colonización, y a su adecuado encaje en la gran unidad paisajística de la vega.




Los *efectos ambientales* de este crecimiento inciden directamente y manera permanente sobre el suelo agrícola, de modo que su excelente calidad para el cultivo de vega se pierde por su transformación en suelo urbano. Otra variable ambiental a tener en cuenta es la hidrológica, por estar incluido este núcleo dentro de una zona de *riesgo de inundación*, deducida a partir del área afectada por el periodo de retorno de 100 años del río Guadalquivir en este tramo fluvial. El resto de variables y elementos del

medio natural no presentan efectos a reseñar o son mínimos y relacionados con fases posteriores de desarrollo de estos suelos (obras de urbanización y de edificación, etc.).

La *afección global* de este cambio de uso del suelo es severa pues aunque afecta de forma irreversible al recurso edáfico, su extensión es limitada -algo más de 2 Ha- y por otra parte debe valorarse como beneficioso para el medio socioeconómico la creación de vivienda de promoción pública y dotaciones en este ámbito tan singular como son los poblados de colonización.

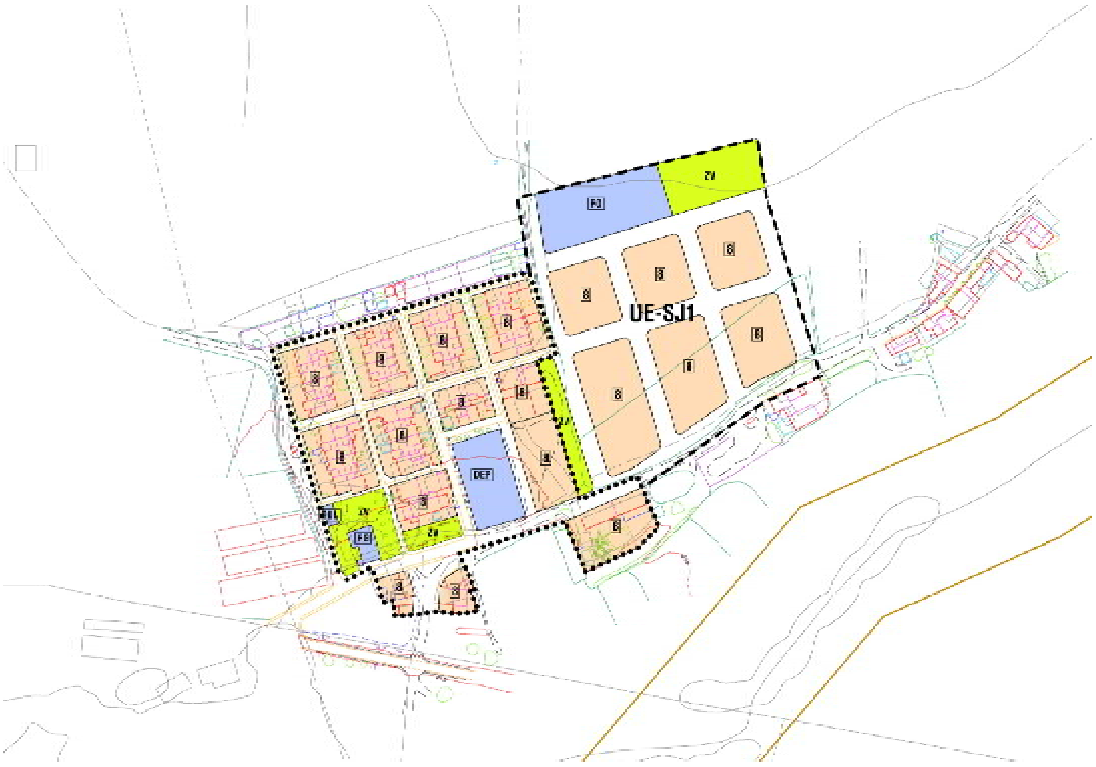
San José de Escobar

Como el poblado anterior este núcleo se ubica sobre la unidad ambiental **La -** cultivos sobre suelos de vega. El crecimiento de suelo urbano no consolidado que se propone es todo de nueva creación y se encuentra adyacente al núcleo existente. Abarca una superficie de 22.122 m2 según la ficha de la unidad de ejecución. Como se observa en el plano SJ1, el destino de este suelo se dirige a la construcción de 50 viviendas, dotaciones viario y zonas verdes.



Este suelo coincide con una finca de cultivos de regadío que se detrae de su uso agrícola para su transformación en suelo urbano. El *efecto ambiental* es negativo, directo y permanente sobre el recurso edáfico. Los rasgos de la morfología sedimentaria del arroyo Escobar indican una parcial afección de sedimentación aluvial en esta zona; además son conocidos los episodios de arroyada de este cauce, sobre todo después de tormentas o situaciones de fuertes lluvias de gran intensidad pero concentradas en el tiempo. Estas situaciones son responsables de la reconstrucción y mantenimiento de las defensas en el cauce del arroyo en las cercanías del poblado y puente de la carretera. En resumen se trata de una zona con un riesgo conocido de avenidas.

La *afección global* de este cambio de uso es severa, ya que se elimina un recurso natural interesante como es el suelo agrícola de calidad y al tiempo se aumenta el factor de daño potencial por riesgo de inundación. Esta afección es asumible, ya que del estudio hidrológico e hidráulico de los cauces del municipio de Andújar, anejo al estudio hidrológico e hidráulico del tramo del río Guadalquivir par ale PGOU de Andújar, se deduce que no está afectado por el área de inundación calculada para los periodos de retorno de 100 y de 500 años. No obstante desde este informe se mantiene la prevención de posibles episodios de avenida, pues los rasgos sedimentarios así lo señalan.




Se tendrán en cuenta las siguientes medidas correctoras:

- Se ubicarán las viviendas en las zonas más alejadas del cauce del arroyo. Al tiempo, la zona verde y las dotaciones se localizarán en la zona más próxima a cauce y su diseño será tal que funcionalmente actúe como defensa frente a avenidas. Si estas ocurren no deben suponer daños personales, minimizando los materiales.

- La red de saneamiento se conectará hacia la futura depuradora de Los Villares, no permitiéndose el vertido al curso del arroyo Escobar.

## ANEJO 02

## Normas urbanísticas de aplicación en el ámbito de Las Viñas de Peñallana: condiciones específicas para esta categoría de suelo.

### Artículo 223. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por interés natural. SNU-IN

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, con utilización y vocación principalmente forestal, ganadera y cinegética.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos con las condiciones siguientes:

- Las naves agrarias, clave A7 y establos, granjas y similares, clave A9, en parcela mínima de 10.000 $m^2$.

- Los invernaderos, clave A8, en parcela mínima de 20.000 $m^2$ y con una continuidad máxima de cincuenta (50) metros en cualquier dirección.

- Las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, clave A4, estabulaciones de ganado, clave A9, piscifactorías, clave A10 y vertederos de residuos orgánicos, clave A12, cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/ 1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

b) Las actividades extractivas y mineras, claves M1 a M6, con las siguientes condiciones:

- Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial.

- Declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de Declaraciones.

- Tramitación de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 7/ 2002

- Aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

- Presentación del Plan de Restauración del espacio afectado por la actividad, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

c) Los almacenes de productos asociados a las actividades agrarias o similares, clave I1.

d) Las industrias incompatibles en medio urbano, clave I2, y las instalaciones industriales ligadas a recursos primarios, clave I3. Deberán tramitarse mediante el correspondiente proyecto de actuación y cumplirán las medidas previstas en la Ley 7/ 1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

e) Las instalaciones deportivas en medio rural, clave T4, los campamentos de turismo, clave T7, mediante proyecto de actuación y cumplimiento de las medidas previstas en la Ley 7/ 1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

e) Las instalaciones de restauración, clave T8, necesitarán para su autorización tramitarse como actuación de Interés Público.

f) Los establecimientos hoteleros rurales, clave T9, en parcela mínima de cien mil (100.000) metros cuadrados, y los usos turísticos en edificaciones legales existentes, clave T10, en ambos casos mediante el correspondiente proyecto de actuación.

g) Las construcciones y edificaciones públicas de titularidad privada, clave P2, mediante el correspondiente proyecto de actuación. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/ 1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

g) Las nuevas actuaciones vinculadas a los sistemas de telecomunicaciones o infraestructuras energéticas, claves C4 y C5, mediante el correspondiente proyecto de actuación en su caso.

h) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente, se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. Cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/ 1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

i) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios, al mantenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural, claves V1 a V3 , en parcela de, como mínimo, tres (3) hectáreas.

3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohibe:

a) La tala de árboles que implique transformación de uso, clave A2.

b) Las infraestructuras de servicios industriales, clave I4.

c) Los parques de atracciones, clave T5.

d) Los aeródromos y helipuertos, clave C8.

e) El vertido de residuos y la instalación de vertederos, así como sus instalaciones anejas, claves M7, I5, y C9.

f) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2.

4. En esta categoría de suelo no urbanizable solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a tres (3) hectáreas.

## ANEJO 03

### En relación con las Vías Pecuarias del término municipal de Andújar

Como en el PGOU se propone una modificación de trazado de una vía pecuaria, se ha efectuado, en trámite administrativo independiente, una consulta sobre la viabilidad de dicho cambio de trazado. En el caso que fuera aceptado y de acuerdo con la Declaración de Impacto Ambiental que emita la Consejería de Medio Ambiente en lo que afecte a las Vías Pecuarias, se tramitaría el correspondiente expediente de modificación de trazado.

Se acompaña un plano sobre la situación de las vías pecuarias y suelo urbano a 31 de diciembre de 1999, fecha que deja de aplicarse la disposición transitoria primera del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

En este plano se recoge la "fotografía del límite de suelo urbano, urbanizable o que hay adquirido las características de suelo urbano", a los efectos de aplicación de dicha disposición.

El plano corresponde a un fichero georreferenciado vectorial denominado *AND-INFO-311299.dgn* que se remitió a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente mediante el siguiente correo electrónico

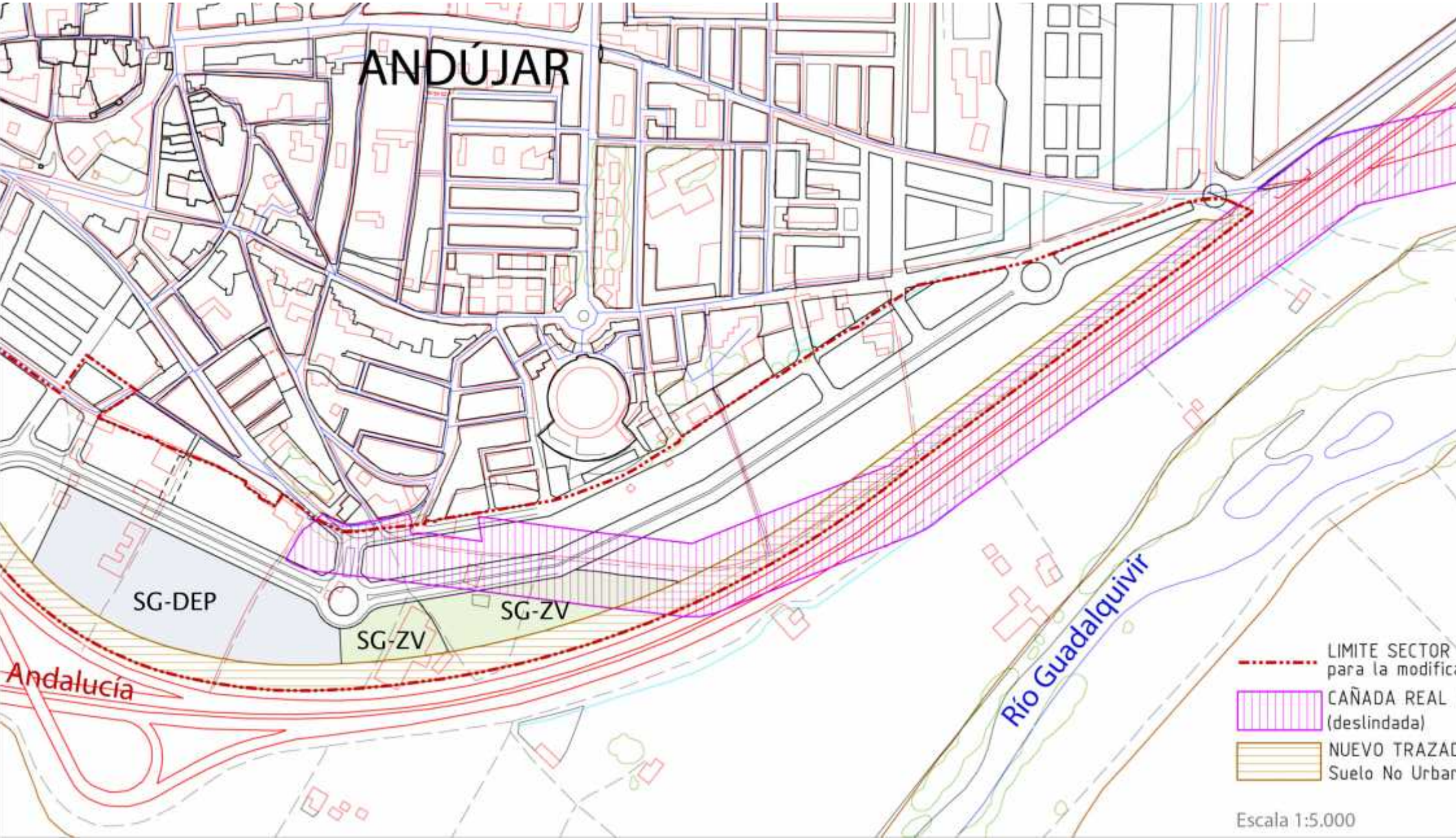
> Asunto: Vías Pecuarias del EsIA/PGOU de Andújar 2006
> De: jaime plaza <*mail@jaimeplaza.jazztel.es*>
> Fecha: 12/12/2006 13:22
> A: <*manuelf.manzuco@juntadeandalucia.es*>
>
> Saludos para todos
> Manuel, te mando un fichero y estas notas para que los remitas a Vías Pecuarias (Almudena Chamorro). Su finalidad es la de comparar trazados y colindancias con el suelo urbano y nos digan si vale o hay que modificar algo. Cualquier comunicación por correo electrónico puede hacerse al remite de este correo , que es mi dirección o a *tales-ur@tales-ur.jazztel.es*
>
> NOTAS
> El fichero adjunto AND-INFO-311299.dgn corresponde a la "Foto" del suelo urbano y urbanizable que se había desarrollado, a fecha 31 de diciembre de 1999, a los efectos de su consideración para aplicar la disposición relativa a la desafectación de vías pecuarias de acuerdo con la Ley 17/1999 de medidas fiscales.....etc.
>
> Sólo algunas de las modificaciones del PGOU de 1989 y formuladas con posterioridad a esa fecha podrían afectar a vías pecuarias y por otra parte algunos de los sectores previstos tampoco se desarrollaron entonces y se vuelven a incluir como suelos urbanizables sectorizados en el PGOU que ahora se presenta.
>
> En cualquier caso se acompaña en el fichero unos niveles que corresponden: a la traza, anchura y numero de identificación (nivel 16 y 24 ) de las vías pecuarias, y el limite del suelo urbano o urbanizable que ha adquirido las características de suelo urbano a 31-12-99 (nivel 57).
>
> Algunas vías, como por ejemplo un tramo de la cañada de Marmolejo, se han reflejado tal y como se nos entregaron. Otros tramos se han copiado adquiriendo los pares de coordenadas UTM del BOJA, cuando se publican los amojonamientos, etc.

En los planos de Ordenación del PGOU referentes a la clasificación de suelo se grafiará el ancho de la vía pecuaria cuando discurra por suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados hasta su contacto con el límite del suelo urbano de la "Foto 31-12-1999". En el suelo No Urbanizable de cualquier tipo su trazado se representará mediante una trama lineal de puntos que indicará el eje de la vía pecuaria sin delimitar su anchura legal.

Relación de Vías Pecuarias que figuran en la redacción del PGOU de Andújar de 2006

1. Cañada Real de Extremadura
2. Cañada Real Los Cuellos
3. Cañada Real de Marmolejo
4. Cordel de La Parrilla
5. Cordel de Los Zumacares
6. Cordel de Mestanza
7. Cordel de Los Molinos (primer tramo hasta la Cañada Real de Los Cuellos)
8. Cordel de Fuencaliente
9. Cordel de Los Llanos de Vidrio
10. Cordel del Contadero
11. Cordel de Marmolejo
12. Cordel de Navaelasno
13. Cordel de Valtraviesa
14. Vereda de la Covatilla y del Arroyo de Ambroz
15. Vereda de la Piedra del Gallo o de la Plata
16. Vereda Prolongación de Martín Gordo a Los Escoriales y Contadero
17. Vereda de las Sepulturas
18. Vereda del Jándula
19. Vereda del Dornillo o de la Higuera
20. Colada de las Pilas
21. Colada de Valdelagrana
22. Colada del Puente de la Virgen
23. Cañada Real del Salado y de la Vicaría
24. Cañada Real de Martín Gordo
25. Cañada Real de Córdoba o Camino de los Romanos
26. Cordel de Martín Valillo
27. Cordel de la Paz
28. Cañada Real de la Paz
29. Cordel de la Madre Vieja o de La Ropera
30. Cordel de los Molinos (2º tramo desde la Cañada Real de Los Cuellos al final)
31. Cordel de Arjonilla
32. Cordel de Arjona

página siguiente: Esquema de la situación de las Vías Pecuarias en las proximidades de la ciudad de Andújar, de acuerdo con las clasificación urbanística del suelo a 31 -12-1999.


ANDÚJAR
SG-DEP
SG-ZV
SG-ZV
Andalucía
Río Guadalquivir
LIMITE SECTOR
para la modifica
CAÑADA REAL
(deslindada)
NUEVO TRAZAD
Suelo No Urban
Escala 1:5.000

## ANEJO 04

## Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

No se dispone del informe definitivo de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Según conversaciones mantenidas con este organismo, está en fase de redacción.

## ANEJO 05

### Alegaciones que poseen incidencia ambiental

1.- Alegación nº 37 de 26 de julio de 2006. Registro 8.956. De Manuel Ruigómez Domínguez y Mª del Mar Sáez Ibas (Áridos y Premezclados S.A.U. y Hormigones y Morteros preparados, S.A.U.)

Objeto: Exclusión del régimen del Suelo No Urbanizable de Especial protección por recursos agrarios:vegas fluviales SNU-AV o permitir el uso industrial como actividad minera. Tratamiento de áridos y fabricación de hormigon.

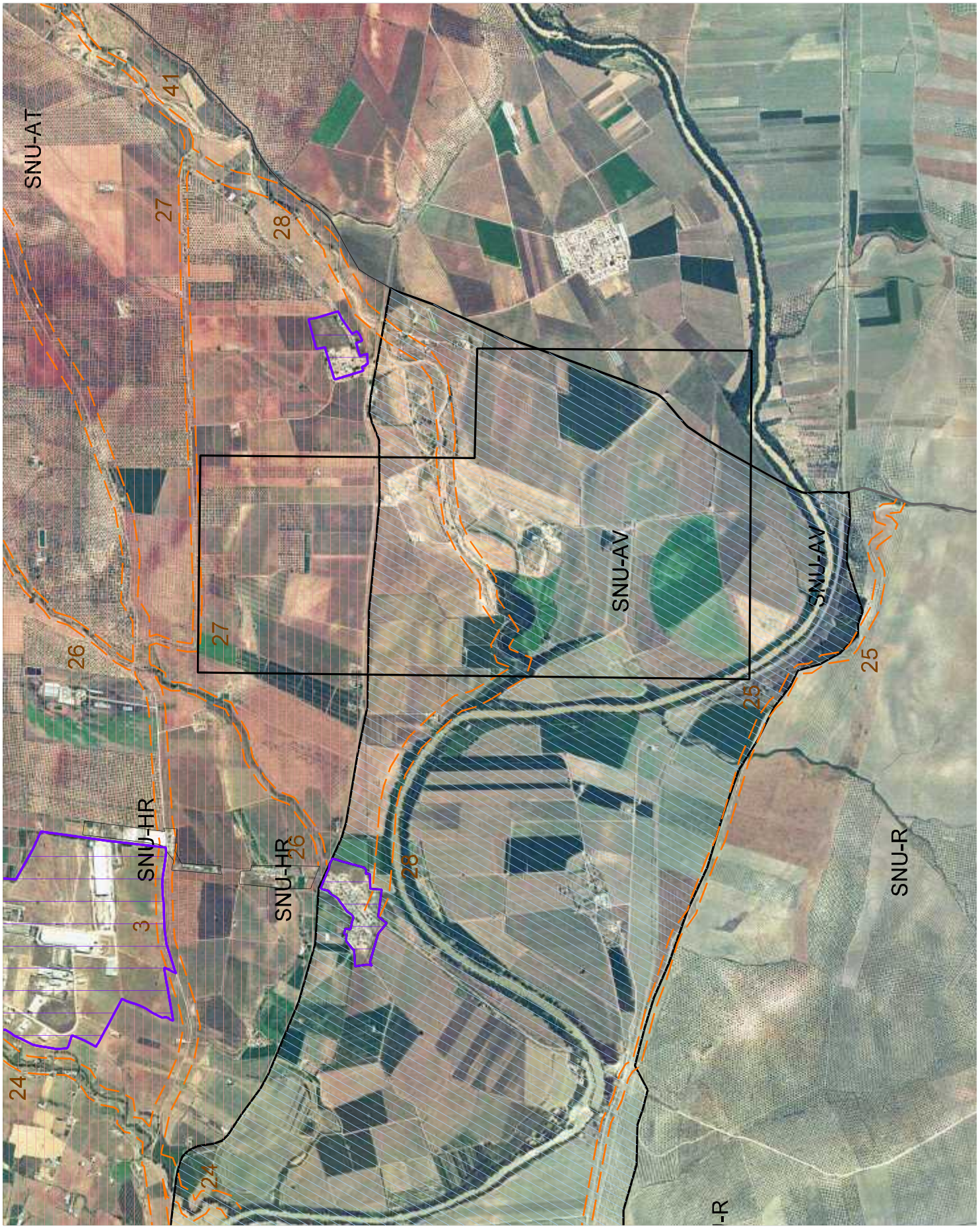
Los titulares poseen una concesión minera del tipo "C" que corresponde a 10 cuadrículas mineras y una superficie de 3.011.200 m2. Esta concesión se ubica sobre suelos protegidos de vega y de terraza (véanse esquemas adjuntos). La vía pecuaria nº 28, Cañada Real de la Paz, de 75 m de anchura atraviesa la concesión. Otros elementos aqueológicos inventariados también se encuentran dentro de su ámbito.

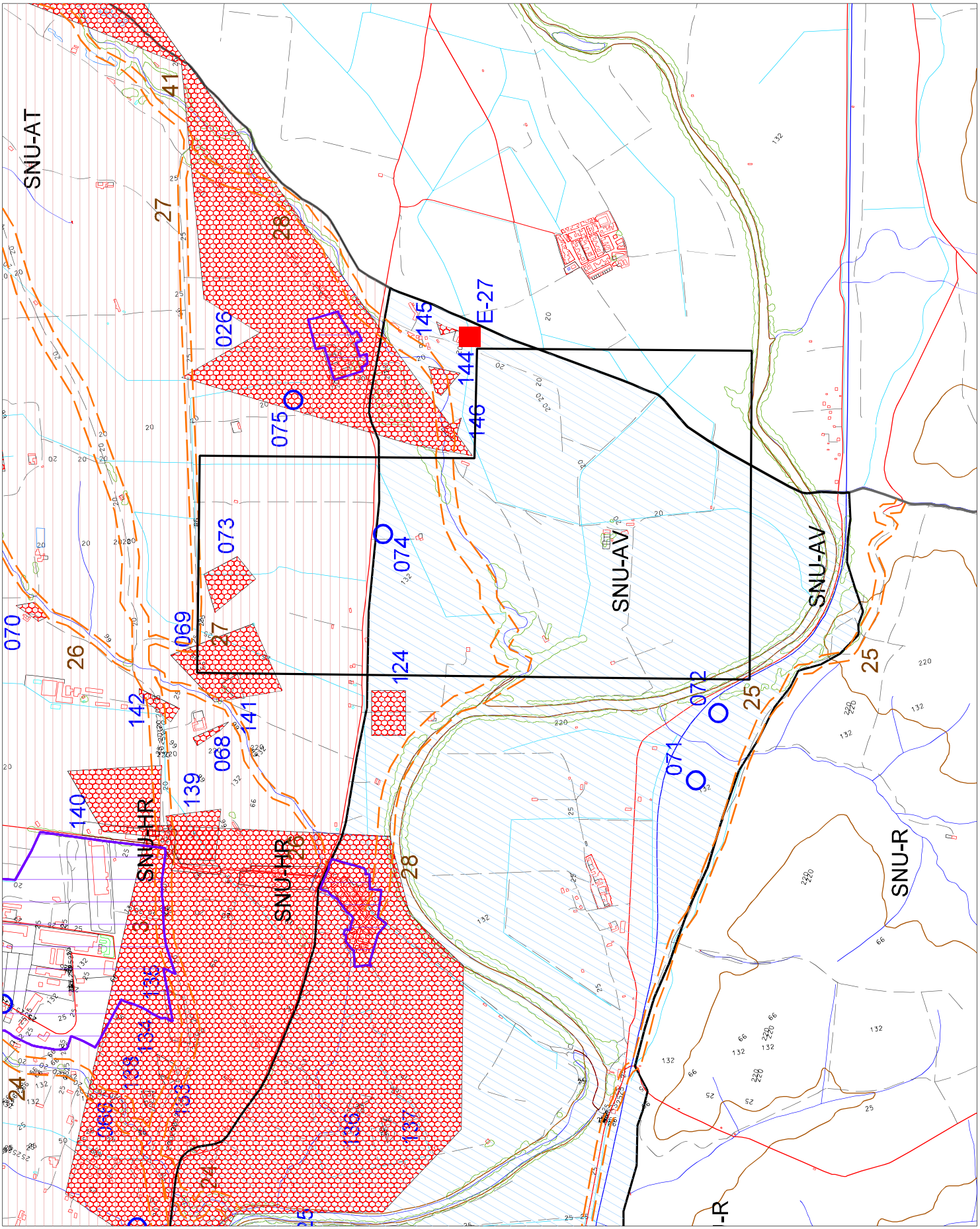
En la actualidad el interés de extracción de áridos se concentra en los suelos de vega y debe esperarse que la mayor parte de los recursos extractivos se hallen en este suelo aluvial y en menor medida en los de terraza.

No se conoce la declaración de impacto ambiental de la gravera ni los condicionantes que en ella se exponen. Tampoco se conoce el plan de restauración del espacio afectado por la actividad minera, ni el informe de la Confederación Hidrográfica al respecto.

La explotación de la gravera puede admitirse como excepción para esta clase de suelo ya que está otorgada la concesión y es una explotación minera de tipo "C". Los usos y edificaciones posibles son los estrictamente ligados a la actividad extractiva.

La construcción de una nueva planta de fabricación de hormigones es una actividad industrial del tipo **I 3** (normas urbanísiticas del PGOU, artículo 204). En tal caso sería posible su ubicación en los suelos de terraza SNU-AT, en donde este uso es compatible. La instalación de la planta de hormigones no está amparada por los derechos de concesión minera del tipo C, por lo que debe someterse al procedimiento normal de solicitud de instalacion en suelo no urbanizable.


SNU-AT
41
27
28
SNU-AV
SNU-AV
27
26
25
25
SNU-HR
SNU-HR
26
28
3
SNU-R
24
24




.../INICIAL EIA snup.dgn 15/11/2006 0:31:51

2. Hasta tanto no se dispongan de todos los informes sectoriales, la Corporación no se puede manifestar sobre alegaciones tenidas en cuenta, ya que podrían ser inviables técnica y juridicamente en función de los citados informes sectoriales.

Aun así, existen dos grupos de alegaciones en suelo no urbanizable que se podrán tener en cuenta total o parcialmente por la Corporación en el proceso de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

A) Un grupo es relativo a la clasificación de suelo no urbanizable; Habitat Rural Diseminado y que comprende las zonas rurales donde tradicionalmente ha habido implantación de este tipo de construcciones rurales en Andújar.

Números:

4, 12, 21, 22, 23, 27, 28, 30, 33, 51, 57, 67, 68, 69, 87, 93, 107, 115, 120, 141 y 145.

B) El otro grupo refiere a alegaciones ubicadas en distintos tipos de suelo no urbanizables.

Números:

2, 6, 16, 18, 20, 24, 25, 26, 27, 46, 60, 78,112, 113

Una vez redactado el documento refundido de la Revisión del PGOU se volverá a aprobar inicialmente y exponer públicamente solo aquellas modificaciones y alegaciones que se hayan tenido en cuenta, lo que se informa a efectos de que esta nueva exposición pública no suponga una nueva declaración previa de impacto ambiental.