

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL".

**CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3.
INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.**

**DOCUMENTO DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN AMBIENTAL
PREPARADO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**PROMOTOR DE LA INICIATIVA: TRAISA, SL.
REDACTOR DEL DOCUMENTO: GUÍA PROYECTOS DE ARQUITECTURA, SL.**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA65A00K6W8M4M9Q9T7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:52

APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695

Fecha: 13/06/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



ÍNDICE DEL DOCUMENTO DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN AMBIENTAL

ÍNDICE DEL DOCUMENTO DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN AMBIENTAL	2
DECLARACIÓN RESPONSABLE	4
CUMPLIMIENTO DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	5
DOCUMENTO DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN AMBIENTAL.....	7
1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.	7
1.1. Información básica	7
Agentes	7
Antecedentes	7
1.2. Objetivo y ámbito de la innovación.	8
1.3. Alcance y contenido de la innovación.	9
1.4. Desarrollo previsible de la tramitación de la modificación.	9
1.5. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la modificación.....	11
Encuadre geográfico	11
Vegetación	12
Hidrología	12
Usos	12
Elementos de valor cultural	12
Conclusión	12
1.6. Efectos ambientales previsibles.....	13
1.7. Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.....	14
Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental	14
Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.	14
1.8. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables contempladas, incluyendo la alternativa cero o de no actuación. Motivos de selección.....	15
Alternativa 0 – No actuación	16
Alternativa 1 – Actuación propuesta.....	16
Alternativa 2 – Actuación no propuesta.	16
Justificación de elección de la Alternativa 1 – Actuación propuesta.	16
1.9. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente consecuencia de la aplicación del plan.	19
Medidas generales en fase de construcción	20
Medidas relativas al diseño y funcionamiento de las edificaciones.....	21
1.10. Cumplimiento de la Ley 8/2018, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.	22
Introducción	22
1.10.a) Análisis de la vulnerabilidad al cambio climático.....	22
1.10.b) Medidas para reducir la emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático.	24
1.10.c) Coherencia con el Plan Andaluz de Acción por el Clima	34
1.10.d) Indicadores para evaluar las medidas adoptadas	42
1.10.e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero	43
1.11. Cumplimiento del Decreto 6/2012, de 1 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.....	44



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E8003AA65A00K6W8M4M9Q9T7
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024	serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:52
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 19/11/2024	

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Análisis de la situación existente.....	45
Evaluación del estado derivado de la ejecución de la innovación.....	49
Justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas en coherencia con la zonificación acústica.	51
1.12. Descripción de las medidas incorporadas tras la emisión del Informe Ambiental Estratégico en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.....	51
Derivadas de las consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.	51
Derivadas de las consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.....	51
Análisis del abastecimiento de agua.	55
Derivadas de las consideraciones en materia residuos y calidad del suelo.	57
Derivadas de las consideraciones materia de cambio climático.	59
Exigencia de tramitación de calificación ambiental, antes de la obtención de la licencia de obras.60	
1.13. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.	60



FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:52 APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024
--

EXPEDIENTE :: 2023008695 Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



DECLARACIÓN RESPONSABLE

El siguiente documento no se encuentra sujeto obligatoriamente a la obtención del visado colegial, en aplicación del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, de tal forma que el técnico autor de este efectúa la siguiente **DECLARACIÓN bajo su exclusiva y estricta responsabilidad:**

- Que reúne la capacidad y habilitación para ejercer la profesión de Arquitecto, cuya titulación homologada ostenta.
- Que se encuentra en situación de colegiado bajo el número 4.313 del Colegio de Arquitectos de Granada (COAGr) y bajo el número 1.925 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga (COAM).
- Que no ha sido ni se encuentra inhabilitado, ni administrativa ni judicialmente, para el ejercicio de la profesión de Arquitecto.
- Que tiene suscrita póliza de responsabilidad profesional con la cobertura suficiente en los términos que exige la legislación en vigor.
- Que se encuentra en disposición de acreditar el cumplimiento de tales condiciones y requisitos en cualquier momento, a requerimiento de parte afectada, y se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo que requiera la actuación profesional.
- Que la documentación presentada tiene la corrección e integridad formal de acuerdo con la normativa aplicable al mismo.

En Granada, a 17 de octubre de 2024.

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

Página 4 de 61



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA65A00K6W8M4M9Q9T7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:52 APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024	EXPEDIENTE :: 2023008695 Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



CUMPLIMIENTO DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Tras la recepción del informe ambiental estratégico (IAE) se ha llevado a cabo su cumplimiento en los siguientes términos:

Consideraciones sobre la actuación y la documentación ambiental (apartado 3 del IAE)	
Incorporación en los apartados referidos a medidas de prevención, corrección ambiental, así como al seguimiento y vigilancia ambiental del plan de las que se establecen en el apartado "4. Valoración Ambiental del Plan" del IAE.	Se han incorporado a lo largo del Documento de contenido urbanístico y del Documento Ambiental Estratégico (ver cuadro siguiente).
Obligación del promotor de solicitar el inicio del trámite de calificación ambiental antes de la obtención de la licencia de obras.	Se ha reflejado dicha obligación en el apartado B.3.5 del Documento de contenido urbanístico y en el apartado 1.12 del Documento Ambiental Estratégico.

Valoración ambiental del plan propuesto (apartado 4 del IAE)	
Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.	No resulta necesario efectuar ningún cambio, tras el informe del departamento de calidad del aire, según recoge el IAE.
Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.	<p>Las siguientes medidas se han incorporado en distintos apartados del Documento de contenido urbanístico y en un apartado específico del Documento Ambiental Estratégico (apartado 1.12):</p> <p>Masas de aguas superficiales: Se ha grafiado el encauzamiento existente del arroyo Serrezuela próximo al ámbito de la innovación pero sin que se produzca afección al Dominio Público Hidráulico (DPH) ni a la zona de servidumbre. Se ha trasladado la información al apartado de afecciones sectoriales (apartado A.1.5.3 del documento de contenido urbanístico) y al plano de afecciones (apartado C.1 del documento de contenido urbanístico).</p> <p>Masas de aguas subterráneas: Se ha recogido que es preciso no aumentar las presiones detectadas. Se ha recogido como masa de agua cercana la identificada como ES060MSBT060-065 METAPELITAS DE SIERRAS TEJEDA-ALMIJARA, indicando que no afecta al sector objeto de la presente innovación (apartado A.1.5.3 del documento de contenido urbanístico).</p> <p>Disponibilidad recursos hídricos. Abastecimiento de agua: Se ha manifestado que esta innovación no supone un nuevo desarrollo, ni afecta al desarrollo urbanístico existente en el sector (apartado A.1.5.3 del documento de contenido urbanístico). El cálculo de los volúmenes se traslada al documento ambiental (apartado específico dentro del 1.12.).</p> <p>Informe preceptivo en materia de aguas: Se ha especificado la obligación de solicitar dicho informe tras la aprobación inicial (apartado A.2.1 del documento de contenido urbanístico).</p>



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

	<p>Estudio Hidrológico-Hidráulico (EHH): Se ha incorporado como anexo. Concluye que los terrenos objetivos de la innovación no se ven afectados.</p> <p>Compatibilidad con regulación de usos: Se ha incorporado la compatibilidad con la regulación de usos de la normativa sectorial (apartado B.3).</p>
Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo.	<p>Las siguientes medidas se han incorporado en distintos apartados del Documento de contenido urbanístico y en un apartado específico del Documento Ambiental Estratégico (apartado 1.12):</p> <p>Producción de residuos peligrosos: Se ha incorporado la normativa referida (apartado B.3.3.1 del documento de contenido urbanístico).</p> <p>Producción de residuos no peligrosos: Se ha incorporado la normativa referida (apartado B.3.3.2 del documento de contenido urbanístico).</p> <p>Residuos de construcción y demolición: Se ha incorporado la normativa referida (apartado B.3.3.3 del documento de contenido urbanístico).</p> <p>Protección del suelo: Se ha incorporado la normativa referida (apartado B.3.3.4 del documento de contenido urbanístico).</p>
Consideraciones en materia de cambio climático	<p>Las siguientes medidas se han incorporado en distintos apartados del Documento de contenido urbanístico y en un apartado específico del Documento Ambiental Estratégico (apartado 1.12):</p> <p>Medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía: Se ha incorporado la normativa referida (apartado B.3.4 del documento de contenido urbanístico).</p>

Condicionado y medidas preventivas y correctoras propuestas (apartado final del IAE)	
Atender a lo recogido en el apartado 4.2.	Ver cuadro anterior. Se ha atendido incorporando el condicionado entre el Documento de contenido urbanístico y el Documento Ambiental Estratégico.
Aportar EHH.	Ver cuadro anterior. Se ha incorporado el EHH como anexo al Documento de contenido urbanístico.
Solicitar informe en materia de aguas.	Ver cuadro anterior. Se ha atendido incorporando el condicionado entre el Documento de contenido urbanístico y el Documento Ambiental Estratégico.
Dar cumplimiento al apartado 4.3.	Ver cuadro anterior. Se ha atendido incorporando el condicionado entre el Documento de contenido urbanístico y el Documento Ambiental Estratégico.
Cumplir obligatoriamente las consideraciones del apartado 4.4.	Ver cuadro anterior. Se ha atendido incorporando el condicionado entre el Documento de contenido urbanístico y el Documento Ambiental Estratégico.
Solicitar antes de la obtención de la licencia de obras el inicio del trámite de calificación ambiental.	Ver cuadro anterior. Se ha atendido incorporando la exigencia en el Documento de contenido urbanístico y el Documento Ambiental Estratégico.



DOCUMENTO DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN AMBIENTAL.

1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El Documento Ambiental Estratégico se redacta para someter el documento de innovación urbanístico descrito en el DOCUMENTO DE CONTENIDO URBANÍSTICO al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

1.1. Información básica.

Agentes

Promotor:	Nombre: TRAISA S.L. Dirección: C/ Zodiaco 13 Localidad: Málaga NIF: B 29142643 C
Autor:	Nombre: Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez. Cualif. prof: Arquitecto. Colegiado N° 4313 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. Colegiado N° 1925 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. Dirección: C/ Albahaca 6 Localidad: 18006 Granada NIF: 44293200 F

Antecedentes

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental mediante la modificación introducida por Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental regula en sus artículos 36, 37, 39 y 40 las determinaciones de aplicación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

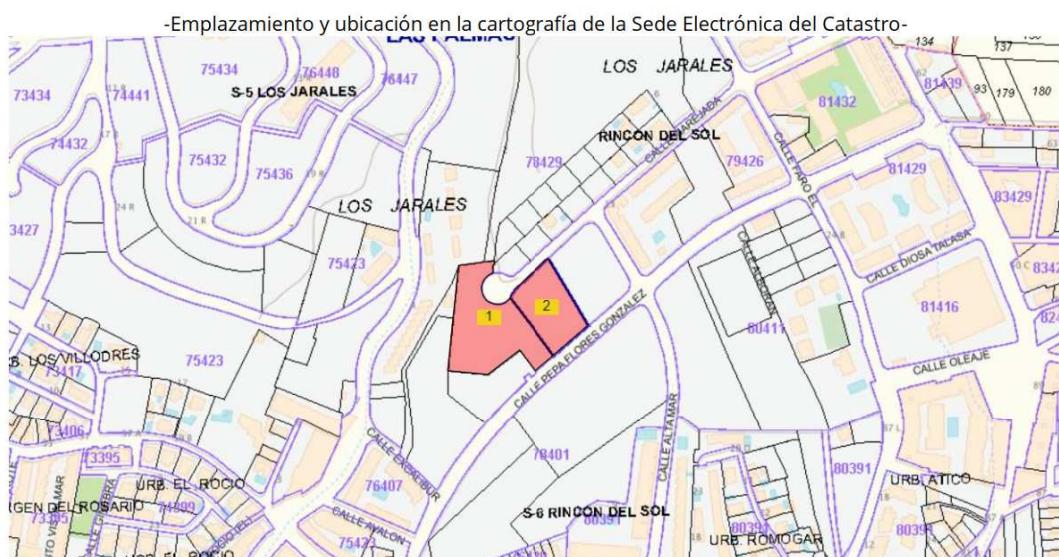


1.2. Objetivo y ámbito de la innovación.

El objeto del presente documento es producir la innovación de un instrumento de ordenación urbanística vigente en el término municipal de Rincón de la Victoria, es decir, la innovación del identificado en la actualidad como Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" del municipio de Rincón de la Victoria.

El objetivo principal de la innovación es producir un cambio en las condiciones de uso de la ordenanza reguladora de determinados terrenos clasificados como Suelo Urbano, calificados con un uso hotelero y actualmente sometidos a las determinaciones fijadas por el Plan Parcial UT-3 incorporando como uso alternativo el denominado como alojamiento comunitario para materializar el aprovechamiento y edificabilidad en condiciones de sostenibilidad económica y ambiental.

El ámbito de la innovación se circunscribe a los terrenos originalmente identificados como superficie del Plan Parcial UT-3, si bien los efectos se producirán concretamente en las parcelas P-10 y P-11 del Sector UT 3 "Rincón del Sol", que se corresponden con las referencias catastrales 7842909UF8674S0001LB (señalada en la imagen como 1) y 7842911UF8674S0001PB (señalada en la imagen como 2) y que pertenecen a la impulsora de la presente innovación, la mercantil TRAISA, SL.



tanto a nivel de edificio como a nivel territorial vinculado tanto al uso propio como a los desplazamientos que conllevan los distintos usos.

- Se genera un uso que va ligado a sectores sociales residentes en el entorno y de valor muchas veces asistencial, social o educativo.
- Diversifica la economía del municipio y por tanto la oferta y diversidad de empleo frecuentemente de mayor valor añadido. Por tanto, esta diversidad de usos vinculados a la densidad y la proximidad de los distintos usos a nivel urbano quedan recogidos como estrategias claras de reducción de emisiones a nivel urbano.
- Presta servicio a sectores de población que contrarrestará el exceso de turismo y oferta terciaria vacacional a veces se ven desplazados aumentado al mismo tiempo las posibilidades de desarrollo de parcelas actualmente sin viabilidad atrayendo a empresas de distinta naturaleza.

1.3. Alcance y contenido de la innovación.

La innovación es el documento urbanístico necesario para la modificación de las condiciones de uso en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" del municipio de Rincón de la Victoria.

Respecto al alcance de la innovación, la alteración contemplada en el Plan Parcial no está contemplada en el artículo 86.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) por lo que debe considerarse que ostenta el carácter de modificación que recoge el artículo 86.3 de la LISTA.

Se considera que la modificación afecta directamente a un documento del Plan Parcial, en concreto, la Ordenanza 4^a, siendo un contenido propio por lo que se atenderá a esta naturaleza.

El alcance es el de modificación, dado que reúne las condiciones establecidas en el artículo 86.3 de la LISTA y el artículo 121 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RLISTA).

El contenido documental de la presente modificación se entiende adecuado e idóneo para el completo desarrollo de la única determinación afectada, atendiendo a la naturaleza y alcance definidos.

No se considera necesario efectuar la integración de documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Todo ello en respeto del artículo 121.2.a) del RLISTA.

1.4. Desarrollo previsible de la tramitación de la modificación.



Partiendo de la información recogida en el DOCUMENTO DE CONTENIDO URBANÍSTICO:

- La modificación se fundamenta en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística (artículo 86.1 de la LISTA y artículo 119 del RLISTA).
- No supone la delimitación de una actuación de actuación de transformación urbanística (artículo 118.3 del RLISTA).
- No tiene por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial [artículo 119.b) del RLISTA].
- No conlleva desafectar el dominio público de suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, o ni supone el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida cuando éste no hubiera cumplido aún con su finalidad [artículo 119.c) del RLISTA].
- Se produce de forma motivada y justificada (artículo 121.2 del RLISTA).
- El Excmo. Ayuntamiento de Rincón de la Victoria es el órgano competente para su tramitación y aprobación urbanística (artículo 75 de la LISTA).
- El procedimiento de tramitación urbanística es viene determinado por los artículos 76 y siguientes de la LISTA, así como por los artículos 98 y siguientes del RLISTA. Con las siguientes particularidades:
 - o No parece necesaria que se acuerde la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados [artículo 103.1 del RLISTA].
 - o No es necesario solicitar el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía por no afectar a la localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, ni su funcionalidad ni disminuye su superficie [artículo 121.2.a) del RLISTA].
 - o Los actos preparatorios pueden omitirse [artículo 121.2.b) del RLISTA].
 - o Como medio de difusión complementario a la información pública, se propone la notificación a propietarios colindantes [artículo 121.2.d) del RLISTA].
- La tramitación de la presente modificación debe respetar el artículo 56.1.b).1^a y 4^a de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (LSPA). No obstante, cabe la posibilidad de exceptuar de este trámite a la presente modificación siempre que no presente impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de salud a través del trámite de consultas previas señalado por el artículo 56.3 de la LSPA.
- La tramitación de la presente modificación debe respetar el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA) y el



artículo 5.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA). En este caso los cambios del instrumento de ordenación urbanística son tan reducidos que podrían considerarse que no llegan a entrar en dicha definición porque no producen diferencias reales en los efectos previstos ni en la zona de influencia. No obstante, se ha preparado el Documento Ambiental Estratégico pertinente tanto para poder efectuar la consulta preliminar sobre su no sujeción como para poder tramitar la Evaluación Ambiental Simplificada.

1.5. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la modificación.

Encuadre geográfico

Las dos parcelas que se verán afectadas por la modificación se encuentran entre la calle Pepa Flores González en su parte inferior y la Calle Marejada en su parte superior, esta última en fondo de saco. A una distancia de unos 250 metros de la costa, del paseo marítimo Virgen del Carmen y unos 300 metros de la Torre Almenara de Benagalbón.

Se trata de una zona residencial con más abundancia de tipología plurifamiliar en la parte más próxima a la costa y alternancia de tipologías en su parte superior, pero con más presencia de vivienda unifamiliar conforme nos distanciamos de la misma. Las parcelas se encuentran a unos 1.300 metros de la Autovía A.7 en línea recta, pese a la proximidad no existe visibilidad de la misma debido a la orografía del terreno.

Hacía el Oeste, a un km aproximadamente en línea recta, se encuentra el río Granadilla y a algo menos de distancia en dirección Este se encuentra el río Benagalbón. Ambos ríos presentan aspecto de ramblas la mayor parte del año, pero disponen de cauces importantes.

El río Benagalbón atraviesa el Campo de Golf "Añoreta Golf" el cual a su vez también cruza a ambos márgenes de la autovía A.7. en su salida E.15, la más próxima a la parcela objeto de la innovación propuesta.

La parcela colindante a las parcelas donde se propone la modificación ha sido modificada desde la aprobación del Plan Parcial y el Planeamiento General vigente, se trataba de un espacio general de zonas verdes y ha sufrido un cambio sustancial ubicándose en ella un centro comercial de uso terciario que ocupa junto a sus aparcamientos prácticamente la totalidad de la superficie de la misma. Estos aparcamientos llegan a ocupar la cubierta del edificio hasta cotas próximas a la de las parcelas que nos ocupan.

La superficie total según medición topográfica del ámbito de la innovación es de 8.220 metros cuadrados.

Parcela P.10

Dirección:

Ref. Catastral: 7842909UF8674S0001LB

C/ Pepa Flores González. Sector UT.3.

Parcela P.11:

Dirección:

Ref. Catastral: 7842911UF8674S0001PB

C/ Pepa Flores González. Sector. UT.3.



Vegetación

En las parcelas actualmente, suelo urbano, únicamente vegetación de matorral mediterráneo que la ocupa prácticamente en su totalidad. Las modificaciones en parcelas colindantes, zonas verdes convertidas en zonas terciarias de uso intensivo, han supuesto una importante merma en la vegetación del entorno inmediato de estas parcelas.

Hidrología

Las parcelas, suelo urbano, disponen de red de abastecimiento y saneamiento municipal, por su topografía no son cauce natural de evacuación de aguas naturales de parcelas superiores discurriendo estas ya prácticamente en su totalidad por la red de saneamiento de las calles urbanizadas.

Usos

Las parcelas ahora mismo son parcelas no construidas y sin uso, los usos permitidos actuales según el planeamiento vigente son

- Uso: Hotelero. (Ordenanza 4ª: Uso Hotelero del Plan Parcial)
- Usos compatibles actuales: Restaurante, deportivo y cuantas instalaciones anejas de recreo complementen el uso principal.

La modificación únicamente propone un uso alternativo de alojamiento comunitario compartiendo las condiciones de edificación con el uso hotelero.

El objetivo principal de la innovación es producir un cambio en las condiciones de uso de la ordenanza reguladora de determinados terrenos clasificados como Suelo Urbano, calificados con un uso hotelero y actualmente sometidos a las determinaciones fijadas por el Plan Parcial UT-3 incorporando como uso alternativo el denominado como alojamiento comunitario para materializar el aprovechamiento y edificabilidad en condiciones de sostenibilidad económica y ambiental.

Elementos de valor cultural

No existen elementos de valor Cultural en la parcela, aunque en el entorno más próximo nos encontramos a unos trescientos metros de la Torre Almenara de Benagalbón.

Conclusión

Dada la entidad de las parcelas, su posición en la estructura urbana, los usos actuales, y los del entorno, se define un escenario de intervención en el que **los impactos ambientales son mínimos e incluso positivos tendiendo a producir mejoras en lo relativo a la incidencia ambiental sobre los usos existentes.**



No obstante, y para garantizar la mejora ambiental de la propuesta el presente Documento Ambiental Estratégico detallará compromisos de mejoras ambientales concretos.

1.6. Efectos ambientales previsibles.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental exige del Documento Ambiental Estratégico una identificación de los efectos ambientales que puede provocar la innovación, en este caso su modificación sobre el territorio incluido en el ámbito de actuación.

Esbozadas las principales características ambientales cabe detenerse en aquellas que pueden verse afectados por la aplicación de la Modificación Puntual que ahora se tramita.

Con respecto a la conservación de la biodiversidad y los valores naturales cabe reseñar que las parcelas incluidas dentro del ámbito de actuación no cuentan con ningún valor intrínseco de esta naturaleza, por lo que su cambio de uso no genera impactos ambientales negativos que menoscaben los valores del entorno.

La modificación será beneficiosa en cuanto que actualmente el ámbito objeto de esta innovación actualmente en desuso podrá albergar usos alternativos de naturaleza equiparable pero menor impacto ambiental en tanto en cuanto son usos de menor rotación, menor tránsito de accesos, salidas y entradas y menor generación de residuos y contaminantes que el de los usos exclusivos propuestos.

Uno de los impactos del desarrollo de la modificación es el derivado de la afección sobre las redes de infraestructuras de servicios urbanos; tanto sobre la red de abastecimiento como sobre la de saneamiento.

En este caso, dado que se encuentra en suelo urbano consolidado, se dispone de infraestructuras adecuadas, siendo más favorable el uso de alojamiento comunitario frente al resto de usos existentes incluso el uso principal genérico hotelero.

MEDIO AMBIENTE	
Aire	beneficioso
Suelo	compatible
Agua	beneficioso
Vegetación	compatible
Paisaje	beneficioso

MEDIO SOCIOECONÓMICO	
Urbanismo y usos del suelo	beneficioso
Población	beneficioso
Economía	beneficioso
Infraestructuras y servicios	beneficioso

MEDIO CULTURAL	
Patrimonio cultural	beneficioso



Pese a ello como hemos comentado en puntos anteriores **se concretan en el presente documento compromisos concretos de mejora ambiental** vinculadas a la presente innovación que garanticen el beneficio medioambiental de la intervención en coherencia con las políticas y objetivos generales del Plan Andaluz de Acción por el Clima detallados en apartados de la presente memoria.

1.7. Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Se justifica a continuación la utilización del procedimiento simplificado, siguiendo las directrices de lo expuesto en las Leyes 7/2007 de 9 de julio y 21/2013 de 9 de diciembre.

Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

La presente innovación se encuentra sometida a se encuentra sometida a prevención y control ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA).

Así el artículo 36.2.a) de la LGICA señala que serán objeto de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada las "*modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado anterior*".

Y el artículo 40.4.a) de la LGICA establece que se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, entre otros, las "*modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*".

Por tanto, ya que la actuación consiste en la innovación de un instrumento de ordenación urbanística, con alcance de modificación sobre un ámbito de suelo urbano con efectos sobre dos parcelas, es decir, es de un carácter especialmente reducido.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La Exposición de Motivos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA) presenta por primera vez la definición de dos tipos de procedimientos para la evaluación ambiental de planes y programas. De un lado, aquellos para los que las directivas comunitarias establecen una presunción "*iuris et de iure*" según la cual, en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su evaluación antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario. Y los casos restantes, entre los que se encuentran las modificaciones de estos planes, para los que será precisos realizar análisis, bien caso a caso, bien mediante umbrales o bien combinando ambas técnicas, para determinar si tienen efectos significativos sobre el medio ambiente.



Este análisis es lo que se ha denominado **Procedimiento de Evaluación Simplificado** y determina que, de concluirse que posee efectos significativos, deberá realizarse una Evaluación Ambiental Ordinaria. Esta decisión, formulada a través del Informe Ambiental Estratégico, deberá ser adoptada por el órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, para aquellos tipos de planes relacionados en el artículo 6.2 de la LEA.

Entre éstos, como ya se ha señalado, **esta modificación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" del municipio de Rincón de la Victoria (en adelante Plan Parcial) puede entenderse que se adscribe al tipo de modificaciones menores de planes y programas**, considerando como tales los *"cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"*.

Es claro que la LEA, a la hora de determinar que se entiende por modificación, se centra en la entidad de los cambios propuestos sobre el plan existente, lo cual, es coherente con la importancia que tiene, a continuación, la valoración de los efectos significativos.

Si nos atenemos a esta definición, la modificación del del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" que se tramita cumple claramente con su sentido, ya que los cambios se restringen a la incorporación del uso alternativo de alojamiento comunitario de naturaleza similar a la del uso hotelero según las propias descripciones de usos del PGOU y por tanto se trata de **una modificación tan reducida que en el caso de entenderse que alcanza las características de una modificación menor, sería sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**, mientras que en el caso de no llegar ni siquiera a dicha consideración, no estaría sujeta a este tipo de instrumento de prevención y control ambiental.

1.8. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables contempladas, incluyendo la alternativa cero o de no actuación. Motivos de selección.

Se han contemplado distintas alternativas para cumplir con los fines de esta, siendo analizado si eran razonables, técnica y ambientalmente viables.

Además, se ha contemplado también la denominada *"alternativa cero o de no actuación"*, reconocida por la LEA.

Previamente procede indicar que se trata de un suelo urbano desarrollado en el que, tras las comprobaciones oportunas, se encuentra no afectado por servidumbres de cauces de agua, costas, carreteras o de cualquier otra índole que impida el correcto desarrollo y funcionamiento del uso hotelero actual, así como las alternativas contempladas.

Por la finalidad de las necesidades que deben ser cubiertas por la innovación se han contemplado las siguientes alternativas:



Alternativa 0 – No actuación.

La alternativa 0 consistiría en no actuar mediante esta modificación, es decir, **no modificar los usos** para incorporar el uso alternativo de alojamiento comunitario en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

En consecuencia, se mantendría el uso hotelero como uso exclusivo compatible con los de restaurante, deportivo e instalaciones anexas de recreo existentes según la Ordenanza 4ª del Plan Parcial, anteriormente descritos.

Alternativa 1 – Actuación propuesta.

La alternativa 1 consistiría en actuar como se propone en esta modificación, es decir, introducir el **uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero** en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

La referencia terminológica como "alternativo" se utiliza en respeto del apartado 18 del Anexo del RLISTA que lo define como "*aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística detallada considere que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas*".

Esta incorporación supone permitir materializar una actuación edificatoria con un uso 100% hotelero o con un uso 100% de alojamiento comunitario, pero no permitiría un uso mixto. Es decir, que se podrán utilizar los mismos parámetros de edificación que los establecidos para el uso hotelero y con los efectos ambientales previsibles descritos de forma detallada en el apartado 1.7 del documento ambiental.

Alternativa 2 – Actuación no propuesta.

La alternativa 2 que se ha valorado consistiría en actuar **introduciendo el uso de alojamiento comunitario como uso compatible con el hotelero** en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

La referencia terminológica como "alternativo" se utiliza en respeto del apartado 17 del Anexo del RLISTA que lo define como "*aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada*".

Esta incorporación supondría permitir materializar una actuación edificatoria con un uso 100% hotelero o un uso mixto de uso hotelero (<50%) y alojamiento comunitario (>50%), pero no permitiría un uso 100% de alojamiento comunitario.

Justificación de elección de la Alternativa 1 – Actuación propuesta.

Página 16 de 61



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA65A00K6W8M4M9Q9T7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo,TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:52 APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 19/11/2024		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



Atendiendo a su viabilidad técnica y ambiental **se ha concluido que la propuesta debe efectuarse mediante la incorporación uso de alojamiento comunitario como uso alternativo al uso hotelero** en el ámbito del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol".

Las alternativas 0 y 1 se consideran ambas como compatibles con el medio ambiente si bien, se considera la alternativa 1 más beneficiosa para su entorno y para el municipio.

Se pueden identificar los siguientes beneficios ambientales que encierra la actuación (frente a la no actuación):

- El alojamiento comunitario normalmente tiene más larga estancia que el uso hotelero y por tanto la rotación y número de entradas y salidas tiende a ser considerablemente menor, esto supone menores consumos hídricos, menos consumo en productos de limpieza y otros contaminantes.
- Se reducen los desplazamientos y consecuentemente los ruidos y gases derivados del transporte.
- Cabe destacar que el turismo es uno de los factores de vulnerabilidad más importantes a nivel provincial para los próximos años, y que se hace obvio que cualquier compensación al respecto sea positiva de cara a minimizar este sector que a la vez que generador de riqueza y economía tiene un considerable impacto ambiental.

También se han valorado expresamente como variación dentro de cada una de las alternativas 1 y 2, los beneficios ambientales para mantener los mismos parámetros de edificación que los establecidos para el uso hotelero, pudiendo identificar los siguientes:

- Dado el desnivel del terreno una edificación de mayor altura adaptada al mismo tiene una presencia muy similar dando cumplimiento a los parámetros de PGOU ya que del escalonamiento de la misma resulta una tipología escalonada con una altura frontal que puede resultar incluso menor reduciendo la superficie ocupada.
- Mantener en este caso las condiciones de altura y ocupación de la parcela y no modificarlas para el uso de alojamiento comunitario, permite mantener una mayor superficie ajardinada y drenante que además sería muy pernicioso reducir habiéndose producido la transformación de la parcela colindante de zona verde a uso terciario de alta ocupación. En este sentido la vegetación jugará una importante función para separarse y protegerse visual y acústicamente del fuerte impacto generado en la parcela colindante con un Mercadona con aparcamientos en cubierta prácticamente a la altura de las parcelas objeto de la presente innovación.
- Un edificio con menor ocupación en planta genera menor impacto de forma en todo lo relativo a emisión de CO₂ y huella de carbono en proceso constructivo ya que al ser mejor su factor de forma optimiza la superficie de fachada, cubierta y cimentación con menor coste, menor impacto y mayores posibilidades de generar una óptima eficiencia energética en el diseño.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

- Igualmente asimilar las condiciones de uso a las condiciones urbanísticas para ambos usos de similar naturaleza hace sin duda que las posibles transformaciones futuras posibles de un uso a otro sean más sencillas y de menor impacto ya que requerirán de obras de considerable menor alcance.

Además, se pueden señalar los motivos que aconsejan la alternativa 1 frente a la alternativa 2:

- Incorporar el uso como alternativo y no como compatible mejora la flexibilidad de adaptación a la demanda social, dado el tamaño de la parcela y el número mínimo de habitaciones que hacen rentable tanto un hotel como un alojamiento comunitario, ya sean residencias de estudiantes, ancianos u otro hacen del todo inviable y poco recomendable mantener el uso como compatible y no alternativo como se propone.
- En el caso de incorporar el uso como compatible, para poder desarrollar el uso de alojamiento comunitario se obligaría a ejecutar una actuación mixta. Esto agravaría el factor peyorativo creado por el traslado de la zona verde colindante que se ha llevado a cabo por la presencia del supermercado, desaconsejando la implantación de un uso hotelero (superior al 50%) de más reducida dimensión.
- La incorporación del uso como alternativo posibilitará una actuación edificatoria versátil y adaptable a ambos usos (actuaciones reversibles), minimizando el impacto y emisiones de CO₂, así como de cualquier otro impacto ambiental que se pudiese derivar de la demolición que sería necesaria en la alternativa que no mantuviese los parámetros urbanísticos.
- Por tanto, consideramos que admitir la posibilidad de que los usos como reversibles es más adecuada tanto por razones económicas, como por la viabilidad de la implantación del que sea elegido en la actuación edificatoria, como por los beneficios ambientales aparejados.

Es decir, cómo se expone en el objetivo y finalidad del documento urbanístico, el interés de permitir el uso comunitario en dicho ámbito se debe a la especial consideración por su función comunitaria y de valor añadido que permitiría una mayor facilidad en la ejecución y mantenimiento de este tipo de actividades.

En el desarrollo del documento urbanístico y medioambiental y en este punto en particular consideramos constatado y demostrado la opción elegida frente a las anterior como la alternativa y variación propuesta que más incide en potenciar el futuro desarrollo óptimo, flexible y sostenible de dicha función comunitaria y por tanto de la consecución de este valor añadido que tendrá repercusión directa en el entorno y la calidad urbana y de vida de los actuales y futuros residentes de forma sostenible y racional y siempre atendiendo a la versatilidad y posibles cambios en la demanda social.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Recordando que la **mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano** es un deber que forma parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo, como recoge el artículo 17.1.d) de la LISTA.

Por lo expuesto, esta innovación atiende al principio de sostenibilidad y racionalidad, estando debidamente justificado en el interés público y en el interés social, dada la necesidad de atender una demanda real de este uso tan poco desarrollado en el término municipal y menos aún en el ámbito concreto del sector referido.

Por tanto, **entendemos que procede efectuar la innovación sobre las condiciones de uso actualmente aplicables al Sector UT 3 "Rincón del Sol", incorporando el uso alternativo de alojamiento comunitario** para adaptarlas a la evolución de las demandas sociales y económicas cambiantes con el fin de facilitar la materialización del aprovechamiento y edificabilidad.

Además, se incorpora el análisis de parámetros de la alternativa 2 frente a la alternativa 1 (por estar contemplados los de la alternativa 1 en el apartado 1.6 de este documento):

MEDIO AMBIENTE	
Aire	compatible
Suelo	desfavorable
Agua	compatible
Vegetación	desfavorable
Paisaje	desfavorable

MEDIO SOCIOECONÓMICO	
Urbanismo y usos del suelo	compatible
Población	compatible
Economía	compatible
Infraestructuras y servicios	compatible

MEDIO CULTURAL	
Patrimonio cultural	compatible

Por tanto, al considerar que la alternativa 2 resulta en algunos efectos más desfavorables que la alternativa 1, y que la alternativa 1 tiene efectos favorables frente a la alternativa 0, reiteramos los motivos por los que **se ha propuesto en el presente la alternativa 1 como actuación seleccionada**.

1.9. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente consecuencia de la aplicación del plan.

El artículo 39.1.i) de la LGICA señala que el Documento Ambiental Estratégico deberá contener, entre otros requisitos, las medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos medioambientales como consecuencia de la aplicación del Plan.



Tal y como se ha indicado en el apartado 1.7 de esta memoria, la incorporación del nuevo uso alternativo en las parcelas no genera impactos ambientales negativos que menoscaben los valores del entorno, es más, la modificación será beneficiosa en cuanto que el uso de alojamiento comunitario es un uso de menor intensidad e impacto ambiental que el uso característico hotelero.

Se puede concluir que no existen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no se consideran necesarias medidas de prevención, de reducción o de corrección de cualquier efecto negativo dada su inexistencia.

No obstante, a fin de garantizar la protección ambiental durante la edificación se describen una serie de medidas para mejorar y/o asegurar el menor impacto ambiental en la innovación propuesta en la fase de construcción, diseño y funcionamiento.

Medidas generales en fase de construcción

Durante la fase de obras, se consideran fundamentales, y así se desarrollarán en el Proyecto de Edificación, las siguientes determinaciones:

- **Cumplimiento administrativo:**

- Cumplimiento de la normativa de aplicación vigente, y solicitud y obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios antes del inicio de las actuaciones que lo requieran (en materia de residuos, calidad del aire, aguas, ...).
- Balizamientos con cintas, estaquillas y cartel informativo, de la zona de trabajo y tránsito permitida, que coincidirá con el perímetro del suelo objeto de la Modificación propuesta.

- **Emisión de gases a la atmósfera:**

- Realizar tareas de mantenimiento y tener al día todas las revisiones e inspecciones necesarias de los vehículos utilizados en obra (ITV de vehículos, marcado CE), con objeto de evitar problemas de contaminación por procesos de combustión defectuosos o desajustes que puedan provocar incrementos de emisiones de ruido o fugas, y vigilar que éstas no se producen.

- **Emisión de polvo a la atmósfera:**

- Se prestará especial atención los días de viento, ya que el impacto será mucho mayor en magnitud y extensión en estos días.
- Se regularán aquellas zonas en las que se produzca levantamiento de polvo, es decir, zonas de movimientos de tierras, de manipulación de sustancias pulverulentas, etc. Todas las sustancias pulverulentas que se utilicen o se



producen en la obra se manipularán de modo que se levante la menor cantidad de polvo posible.

- **Generación de residuos vegetales:**

- Gestión de tierra vegetal: acopio en lugares establecidos, mantenimiento y extendido en pilas de altura no superior a 1,5 m. El balance de tierras debe ser equilibrado: lo que se extrae de un lugar, se debe ubicar donde sea necesario de forma que los aportes externos sean mínimos. Si este balance no es cero, el excedente de tierra estéril se trasladará a Gestor autorizado para su valoración.

- **Generación de residuos de obra:**

- Establecimiento de las zonas de acopio temporal de tierras, material y parque de maquinaria, que deberán señalizarse e impermeabilizarse. Estas zonas estarán dentro del perímetro balizado como zona de trabajo.
- Gestión de residuos: registro documental del transporte de residuos a Gestor autorizado, separación por tipología según códigos LER. Se establecerá en obra un plan de contingencia que busque reducir los residuos en un 10 %, se priorizará la construcción con elementos constructivos que generen menos residuos y en un futuro sean de más fácil separación y reciclado, como tabiquería seca u otros sistemas equivalentes.

Medidas relativas al diseño y funcionamiento de las edificaciones

- **Diseño de las edificaciones.**

- Adaptación de las edificaciones, en cuanto a formas y volúmenes al entorno y normativa vigente buscando los objetivos de ahorro que se detallan en puntos posteriores.
- Diseño de edificaciones de modo que se fomente el ahorro energético con criterios de forma, volumen y orientación favorables a un soleamiento y sombreado adecuados buscando los objetivos de ahorro que se detallan en puntos posteriores.

- **Generación de RSU.**

- Durante la fase de funcionamiento se producirán, debido a las actividades propias residuos sólidos urbanos, que deberán ser gestionados correctamente, siguiendo lo indicado en la Ordenanza municipal de limpieza y ornato público y gestión de residuos urbanos. del Ayuntamiento del Rincón de la Victoria. Málaga. Se facilitará en el diseño del edificio las zonas diferenciadas de recogida de residuos selectiva.



- **Generación de aguas residuales.**

- Se deberá prever la evacuación de las aguas residuales en la red de alcantarillado, que deberá dimensionarse de acuerdo con la cantidad y calidad de los vertidos que se vayan a producir. Se recuperarán las aguas grises necesarias para el riego de jardines, se detallarán estas medidas en puntos posteriores.

1.10. Cumplimiento de la Ley 8/2018, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Introducción

El artículo 39.1.j) de la LGICA señala que el Documento Ambiental Estratégico deberá contener, entre otros requisitos, la incidencia en materia de cambio climático según lo dispuesto en 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 (LCCA).

De acuerdo con la LCCA los planes y programas que se tramiten deberán incluir una serie de información en materia de cambio climático, lo cual se establece en el artículo 19.2 de la citada Ley:

"2. Los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:

- a) *El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.*
- b) *Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.*
- c) *La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.*
- d) *Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.*
- e) *El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero."*

1.10.a) Análisis de la vulnerabilidad al cambio climático



De acuerdo con "La Vulnerabilidad al Cambio Climático a Escala Local", elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), y el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, en la zona de estudio se esperan una serie de cambios en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático.

En la siguiente tabla se resumen los principales cambios que se prevén para el año 2050 en el municipio de Málaga, que consideramos asimilable a la evolución previsible para el Rincón de la Victoria, según la fuente anterior, en la cual se toma como referencia el escenario de emisiones A2, que es el que presenta las condiciones más desfavorables.

FICHA RESUMEN		Málaga	(MÁLAGA)
Cambio de las principales variables climáticas (escenario A2 en el año 2050)			
Media de las T° máximas anuales	Media de las T° mínimas anuales	Precipitación media anual	
Incremento de 1,5 a 2 °C	Incremento de 1,5 a 2 °C	Reducción entre 0 y 100 mm	
Análisis sectorial	Importancia relativa		Vulnerabilidad
Agricultura	Baja		Baja
Biodiversidad y espacios naturales	Baja		Baja
Recursos hídricos	Alta		Baja
Forestal	Baja		Media
Turismo	Baja		Media
Energía	Baja		Media
Zonas costeras	Media		Media
Salud	Baja		Baja

Por consiguiente, cabe esperar en el municipio de Málaga incrementos de las temperaturas anuales, tanto máximas (entre 1.5-2 ° C) como mínimas (entre 1,5-2 ° C), así como una reducción en las precipitaciones medias anuales en el rango 0-100 mm.

Esta vulnerabilidad a la disponibilidad de recursos hídricos se deberá tener en cuenta en la propuesta de ordenación que se desarrolle, a la hora de considerar el abastecimiento y el saneamiento.

A partir de este análisis, se concluye lo siguiente:

- En el municipio de Málaga se esperan una serie de cambios sobre las principales variables climáticas en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático: aumento de la temperatura y reducción en las precipitaciones medias anuales.
- Como consecuencia de estos cambios, se identifica una vulnerabilidad alta/media a los mismos en el municipio de cuatro factores ambientales: los recursos hídricos, y en menor medida el turismo, la energía y forestal.
- Por el carácter de la Innovación, de los factores anteriores se identifica una especial relevancia de la vulnerabilidad a los recursos hídricos, derivada de las nuevas



necesidades de consumo de este recurso para los nuevos usos urbanos propuestos, pese a que la presente innovación únicamente hacer un uso alternativo de menor necesidad hídrica que el existente se proponen mejoras ambientales al respecto.

- Para prevenir los impactos negativos sobre los factores que afectan al cambio climático, en este Documento Ambiental Estratégico se han incluido una serie de medidas ambientales destinadas a este objetivo, haciendo hincapié en prevenir que las nuevas actividades proyectadas supongan un aumento de la vulnerabilidad de los recursos hídricos por encima de lo ya previsto para las próximas décadas.

1.10.b) Medidas para reducir la emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático.

- **Medidas para reducir la emisión de GEI:**

Como consecuencia del desarrollo de la propuesta, se prevé una reducción de la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI) debido al nuevo uso de alojamiento comunitario alternativo al uso hotelero previsto.

Pese a suponer una mejora, por ser usos de menor intensidad y rotación que el uso hotelero, con la intención de mitigar esta afección, así como para mitigar el resto de los efectos del cambio climático en la zona, se han propuesto una serie de medidas destinadas a reducir la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y prevenir en general los efectos del cambio climático **garantizando de forma cuantificable** las mejoras medioambientales de la propuesta de la innovación:

Las propuestas concretas que garanticen la mejora ambiental vinculadas a la presente innovación al respecto serían:

- **Ventilación:**

Por el uso el edificio pasa de IDA 3 a IDA 2 lo que conlleva un aumento en la ventilación y una mejora en la calidad del aire. Además, esto obliga a dotar el edificio de recuperadores de calor en el aire de extracción con un rendimiento mayor al 75% (RITE). Con esta recuperación de energía y, dotando los recuperadores de Free-Cooling, conseguimos mejorar las cargas térmicas y bajar la potencia de las máquinas de clima del edificio. Podríamos estimar que la mejora en la ventilación supondría un 5% en la mejora del edificio.

Esta medida deberá ser cuantificada mediante cálculos precisos en fase de proyecto y en caso de no alcanzar este valor ser compensada por medida equivalente.

- **Climatización:**

Desde el punto de vistas de la climatización (calefacción y refrigeración) el edificio de presta a varias soluciones, pero la que creo que mejor encaja sería una centralización del clima con enfriadoras bombas de calor en sistemas a 4 tubos para tener frío y



calor simultáneo, además las bombas de calor deberían ser con recuperación de energía que se volcaría al ACS del edificio. El ACS se realizaría con bombas de calor de alta temperatura y refrigerante natural R290. Podríamos estimar que esta mejora supondría un 10%.

Esta medida deberá ser cuantificada mediante cálculos precisos en fase de proyecto y en caso de no alcanzar este valor ser compensada por medida equivalente.

El proyecto será ejecutado conforme CTE 2019 puesto que se mejoran envolventes y se ajusta a un menor consumo energético para cumplimiento de HE0 y HE1, Supone un 10% de mejora, se garantizarán las recientes medidas exigidas en CTE respecto a estanqueidad las cuales deben ser acreditadas mediante ensayos blower doors siendo una medida reglada más tendente a conseguir el edificio de consumo casi nulo.

○ **Iluminación:**

Se cumplirán y mejorarán los ahorros energéticos al respecto sobre los parámetros de eficiencia lumínica de CTE con detectores de presencia y detectores de luz natural que automaticen el apagado de iluminación cuando no sea necesaria y garanticen la contaminación lumínica en cumplimiento del reglamento de la calidad del cielo nocturno o de contaminación lumínica en vigor en el momento de elaboración del proyecto. Se garantizará un ahorro con estas medidas complementarias y el uso de iluminación de alta eficiencia de un 10 por ciento añadido respecto a los valores obligatorios por CTE.

○ **Ruido:**

Se cumplirá con todo lo establecido en CTE HR y Reglamento acústico de Andalucía en vigor minimizando el impacto a vecinos y entorno, se apantallarán todas las instalaciones generadoras de ruido en cumplimiento de los valores establecidos por ley.

○ **Envolvente:**

Se elegirán vidrios según las orientaciones del edificio ponderando el ahorro energético derivado del aislamiento y protección solar de los mismos, se colocarán sombras estacionales o elementos de voladizo en el diseño del edificio. Se usarán vidrios de alta transmitancia lumínica combinados con bajo factor solar en las zonas comunes para reducir el uso de iluminación artificial y se optimizará la captación solar con la protección para beneficiar el comportamiento en las distintas estaciones.

Se usarán bandas de estanqueidad en todos los huecos y materiales que garanticen los valores recientemente exigidos por CTE, así como el sellado de pasos de instalaciones que garanticen mediante ensayo final Blower door la estanqueidad del edificio de forma que la ventilación de este se produzca siempre de forma controlada con el sistema de alta eficiencia propuesto.



En fase de proyecto se garantizará que la demanda del edificio se reducirá un 5 % con estas medidas respecto a las obligaciones establecidas en CTE que ya de por sí se aproximarán a las de un edificio de consumo casi nulo.

Se realizarán todos los elementos constructivos con soluciones que reduzcan a mínimos los puentes térmicos y obviamente se usarán carpinterías de rotura de puente térmico con vidrios bajo-emisivos y de control solar optimizando su elección en función de su orientación y uso.

Para reducir la temperatura Sol-Aire, la sensación térmica y la transmitancia real de los cerramientos se usarán colores claros en los cerramientos evitando el uso de colores oscuros en más de un 30 por ciento de la superficie de fachada.

○ **Energías renovables:**

Como en el resto de indicadores se garantiza la mejora medioambiental de la propuesta y la búsqueda de la construcción de un edificio de alta eficiencia energética en coherencia con la Ley 8/2018 de 8 de octubre de medias frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía y plan andaluz contra el clima y el Decreto 234/2021 de 13 de octubre por el que se aprueba el plan Andaluz de Acción por el Clima.

Al respecto se propone una mejora que suponga un 10 % más de instalación solar fotovoltaica de la que sea exigible por CTE garantizando más si cabe de forma añadida a todos los parámetros anteriores la tendencia a un edificio de consumo energético casi nulo.

En caso de no disponer de superficie en cubierta suficiente para disponer de las mismas se sustituirá por solución equivalente siempre en cumplimiento de los valores comprometidos de mejora de consumo final en este paquete de medidas.

Se dispondrá de un 5 por ciento más de plazas para vehículos eléctricos de las exigibles por normativa y se dispondrán de carteles informativos en garaje para el fomento del uso compartido de vehículos favoreciendo el contacto entre los usuarios interesados.

Cuantificación de la exigencia de las medidas con carácter global y de forma conjunta:

De la suma combinada de las medidas relativas a consumo y demanda energética deberá resultar un edificio que cumpla los siguientes parámetros de cara a la garantía de la mejora prevista pudiendo compensar por inviabilidad del desarrollo del proyecto unas medidas con otras en lo relativo a la mejora respecto a los valores exigibles comprometidos de emisiones de CO₂, resultado de la mejora combinada de mejoras tanto en instalaciones como en diseño y construcción del edificio.

A nivel de emisión de CO₂ y de demanda energética del edificio se garantizará que el edificio resultante sea CALIFICACIÓN ENERGÉTICA (A) en cuanto emisiones de CO₂, garantizando una solución equilibrada en cuanto a demanda y consumo con



parámetros ambos que supongan siempre una mejora de los valores exigibles por CTE HE 0 Y HE 1, limitación de consumo y limitación de demanda energética de un 10 por ciento añadido de mejora, Obviamente todo en cumplimiento y sobre los valores exigibles por RITE y del resto de normativa vigente.

El Edificio contará con monitorización de consumos y demandas durante su uso que garanticen el mantenimiento y buen uso de las instalaciones, elementos de sombra estacionales y resto de elementos que puedan ser controlables para certificar el cumplimiento de los valores previstos en proyecto, disponiendo de paneles y pantallas informativas que sensibilicen a los usuarios tanto de los consumos y emisiones como de las mejoras haciéndoles partícipes como usuarios en la parte que les corresponda de los ahorros.

- **Medidas de protección de los recursos hídricos:**

Con objeto de proteger los recursos hídricos de la zona, se proponen las siguientes medidas de protección de los recursos hídricos, incorporadas al DAE:

o **Fase de diseño:**

- Se diseñará una red de saneamiento separativa, diferenciando las aguas pluviales y fecales. Se generará un sistema integrado de recuperación de pluviales y aguas grises para riego de las zonas ajardinadas y cisternas.
- Se dará prioridad a la ejecución de actuaciones eficientes a nivel local, basadas en la modernización de las infraestructuras existentes y en la reutilización del agua.
- Se recuperarán aguas grises y se dispondrán de sistemas de cisternas y sanitarios que reduzcan un mínimo de forma global el consumo hídrico derivado de los mismos un 10 por ciento apoyándose también de forma justificada en la recirculación de agua caliente. Para esta medida puede apoyar también la generación y acumulación de ACS de forma dividida o segmentada en el edificio reduciendo la energía necesaria para recirculación.

o **Fase de edificación:**

- En las zonas verdes de la propuesta se utilizarán especies vegetales autóctonas de bajo consumo de agua.
- Uso de sistemas de riego automático que optimicen el consumo de agua incorporando mecanismos de programación.
- En los espacios libres no construidos se dispondrá mínimo de un 30 por ciento de superficie con capacidad drenante y de retención de CO₂ en el manto vegetal.



La intención de estas medidas será garantizar la mejora ambiental vinculada a la presente innovación en la línea de lo establecido en la Ley 8/2018 de 8 de octubre de medias frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía y plan andaluz contra el clima y el Decreto 234/2021 de 13 de Octubre por el que se aprueba el plan Andaluz de Acción por el Clima tanto en lo relativo al impacto derivado del uso propio del edificio, la generación de residuos como a las mejoras que puedan vincularse al transporte y movilidad vinculadas al mismo.

- **En la actividad:**

En concordancia con el plan de actuación contra el clima de Andalucía, realizar cada tres años un estudio de la huella de carbono de la actividad con propuestas de mejora continua.

- **Sumidero de CO2:**

Pese a que el presente documento de innovación no supone cambio de transformación del suelo ya calificado en el momento de la redacción de la presente innovación como urbano y por tanto con consideración de solar y proponiendo el documento presente solamente la generación de un uso alternativo, de cara a garantizar la mejora de la actuación y en conciencia, sensibilización y compromiso de la actuación con los valores de las políticas y objetivos de en la Ley 8/2018 de 8 de octubre de medias frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía y plan andaluz contra el clima y el Decreto 234/2021 de 13 de Octubre por el que se aprueba el plan Andaluz de Acción por el Clima se proponen algunas medidas compensatorias y de mejora:

Cabe destacar al respecto que la superficie de la intervención es reducida (no llega a una Hectárea) y por tanto cualquier medida de compensación del efecto sumidero del suelo actual con siembra, riego y mantenimiento por parte del promotor no especializado habitualmente en estas labores se hace dificultosa y poco viable.

Por tanto la mejora propuesta es la compra de **CRÉDITOS de CO2** mediante la planta de arbolado en los lugares idóneos a **empresas certificadas y registro Voluntario en la Junta de Andalucía** de las actuaciones de compensación que compensen cada 15 años la capacidad de sumidero de los 8200 metros cuadrados de suelo transformado, y que estimamos en unas **19,89 Toneladas de CO2** para cuyo cálculo se han seguido los criterios y procedimientos del documento orientativo de la "**Guías Técnicas para la consideración de la adaptación y mitigación del Cambio Climático en los planes y proyectos sometidos a evaluación ambiental DE MAYO DE 2019**".





Dosier de resultados¹

Guías Técnicas para la consideración de la adaptación y mitigación del Cambio Climático en los planes y proyectos sometidos a evaluación ambiental

Documentos de directrices y guías metodológicas y estudio de casos.

Mayo 2019

En el punto 5.22. del dicho documento orientativo, en coherencia con las políticas 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 y con el Plan Andaluz de acción por el Clima y el Decreto 234/2021, de 13 de octubre, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Acción por el Clima, **se detalla lo siguiente:**

"5.2.2. Otros objetivos de mitigación y adaptación.

Reducir el sellado del suelo y la destrucción de las reservas de carbono en suelo y vegetación

El suelo contiene una considerable cantidad de CO₂ atrapado en forma de carbono orgánico. Un suelo agrícola en la Región de Murcia y Alicante muy pobres en el contenido en carbono en comparación con otras regiones (unas tres veces menos que un suelo en Galicia o en el Cantábrico) es habitual que contenga almacenadas 100 toneladas de CO₂ por hectárea en sus primeros 30 centímetros. La vegetación de esa hectárea, dependiendo del tipo y cobertura, tiene almacenados si son cultivos leñosos en su tronco, raíz y ramas principales una cantidad adicional equivalente a 150 toneladas de CO₂ y absorbe por hectárea, en un ciclo de vida del árbol otras 100- 150 toneladas de CO₂.



La ocupación física del suelo supone la pérdida de esa capacidad de secuestro o remoción de carbono¹¹⁰. Como señala el documento¹¹¹ de la Comisión Europea "Los costes ocultos del sellado del suelo" de 2013: "La destrucción de la capa superior del suelo durante las actividades de construcción hace que libere parte de su contenido en carbono orgánico en forma de gases de efecto invernadero a causa de la mineralización".

Además, de la destrucción de su capacidad de sumidero como servicio ecosistémico (carbono orgánico en suelo y capacidad de absorción por la vegetación), la compactación y el sellado supondrá dificultades añadidas para la adaptación cambio climático¹¹². Estos últimos costes indirectos deberían tenerse en cuenta en los objetivos de la ordenación en el caso de planes de urbanismo y en las decisiones sobre la ocupación concreta del suelo en el caso de proyectos.

La ocupación del suelo (recurso escaso y no renovable), ha sido desde la década pasada un asunto de preocupación en los documentos estratégicos¹¹³ que abogan por limitar las repercusiones de los proyectos sobre el terreno, especialmente su ocupación con actuaciones de baja densidad.

En el documento estratégico de 2011 «Hoja de ruta hacia una Europa eficiente en el uso de los recursos»¹¹⁴, la Comisión Europea propone que las políticas de la UE deben tener en cuenta su impacto directo e indirecto en la ocupación del suelo, con el objetivo de que en 2050 no exista ocupación neta de suelo.

Con este objetivo, el documento desarrolla una jerarquía de medidas en tres niveles: limitar – mitigar – compensar.

1. La mejor opción: limitar el sellado del suelo a terrenos que ya fueron ocupados en el pasado, por ejemplo, reutilizar los terrenos industriales abandonados.

2. Cuando no sea posible evitar la ocupación de nuevo suelo, se puede intentar dentro de los objetivos del plan o proyecto destinar la mayor superficie posible a vegetación e intercalando pequeñas zonas verdes.

3. La tercera opción, "de último recurso" como señala el documento, consistiría en compensar cada sellado con una actividad de recuperación del suelo en otro lugar. En este último caso parece coherente que, si no son posibles las opciones anteriores, al menos se compense la capacidad de sumidero de carbono destruida o alterada."

Se establece una compensación de toneladas por sellado de Co2 del suelo y toneladas por retención del matorral eliminado, reincidiendo que **la innovación propuesta no supone cambio del uso ni transformación del suelo sino meramente la generación de un uso alternativo**. Por tanto, será únicamente la materialización de este uso alternativo el que establezca este compromiso voluntario de compensación desde el momento del inicio de las obras.

La compra de créditos por empresa certificada y registro voluntario en la Junta de Andalucía propuesta para compensar la capacidad de sellado del Suelo compensará



únicamente las toneladas de CO₂ que no queden compensadas por las medidas de ahorro energético propuestas respecto al cumplimiento del CTE quedando el resto como bien ofrece el mismo documento por medidas alternativas de instalación de renovables u otras medidas, buscando un balance neutro al respecto de la intervención que palie al 100 % la pérdida de capacidad de sumidero del suelo con mejoras y o compra de créditos con plantaciones certificadas en el entorno.

Se Establecen plazos de 15 años de compensación voluntaria de Co₂ de las emisiones citadas como perdida de sumidero.

Por tanto, junto a la medida anterior descrita de minimizar la superficie solada no permeable de la intervención se propone compensar la capacidad de sumidero de carbono alterada.

Para la obtención de los parámetros citados (carbono orgánico en suelo) en necesario emplear una serie de tablas de doble entrada que contiene la Decisión en cuanto al tipo de uso del suelo y los cuidados y tratamientos que se ejecutan (cuadros 1,2,3,4,5,6,7 y 8). También en relación al tipo y gestión de la vegetación (reserva de carbono en la vegetación) el funcionamiento de la decisión es en base a cuadros o tablas (cuadros 9 a 18).

Para desarrollar un ejemplo de cálculo basado en la Decisión de la Comisión Europea de 10 de junio de 2010 (Decisión), se ha simulado una transformación de un espacio formado por diferentes usos del suelo de 1 hectárea por cada uno. Para desarrollar el ejemplo suponemos que la transformación se situa dentro de la región climática "templada cálida, seca" y el tipo de suelo consideramos que es "arcillosos de alta actividad". Los diferentes usos del suelo que se transforman son las siguientes:

2.1- Reserva de carbono orgánico en suelo (SOC):

Como se ha señalado para el cálculo de las reservas de Carbono la Decisión recomienda el empleo de la siguiente fórmula:

$$CSi = (SOC + CVEG) \times A$$

siendo:

CSi = la reserva de carbono por unidad de superficie asociada al uso del suelo i (medida como masa de carbono por unidad de superficie, incluidos tanto el suelo como la vegetación).

SOC = el carbono orgánico en suelo (medido como masa de carbono por hectárea).

CVEG = la reserva de carbono en la vegetación por encima y por debajo del suelo (medido como masa de carbono por hectárea).

A = el factor de escala en función de la superficie de que se trate (medida en hectáreas por unidad de superficie).



FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:52 APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695 Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
--



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Para el cálculo de SOC, se aplica la fórmula siguiente:

$$SOC = SOC_{ST} \times FLU \times FMG \times FI$$

siendo:

- SOC = el carbono orgánico en suelo (medido como masa de carbono por hectárea);
- SOC_{ST} = el carbono orgánico en suelo de referencia en la capa de humus de 0 a 30 centímetros (medido como masa de carbono por hectárea).
- FLU = el factor de uso del suelo que refleja la diferencia del carbono orgánico en suelo asociado con el tipo de uso del suelo en comparación con el carbono orgánico en suelo de referencia.
- FMG = el factor de las técnicas de cultivo que refleja la diferencia del carbono orgánico en suelo asociado con la práctica de cultivo de principio en comparación con el carbono orgánico en suelo de referencia.
- FI = el factor de insumo que refleja la diferencia del carbono orgánico en suelo asociado con varios niveles de insumo de carbono en suelo en comparación con el carbono orgánico en suelo de referencia.

Cuadro 1

SOC_{ST}, carbono orgánico en suelo de referencia en la capa de humus de 0 a 30 centímetros

(medido como toneladas de carbono por hectárea)

Región climática	Tipo de suelo					
	Suelos arcillosos de alta actividad	Suelos arcillosos de baja actividad	Suelos arenosos	Suelos espódicos	Suelos volcánicos	Humedales
Boreal	68	—	10	117	20	146
Templada fría, seca	50	33	34	—	20	87
Templada fría, húmeda	95	85	71	115	130	87
Templada cálida seca	38	24	19	—	70	88

Uso del suelo.	SOC _{ST}	FLU	FMG	FI	Tm de C/ha
Erial / matorral.	38	1	0,7	1	26,6

2.2-Reserva de carbono en la vegetación por encima y por debajo del suelo (CVEG):

Para la estimación del CVEG aplica la fórmula:

$$CVEG = CBM + CDOM$$

siendo:

- CVEG = la reserva de carbono en la vegetación por encima y por debajo del suelo (medida como masa de carbono por hectárea).
- CBM = la reserva de carbono por encima y por debajo del suelo en la biomasa viva (medida como masa de carbono por hectárea).
- CDOM = la reserva de carbono por encima y por debajo del suelo en la materia orgánica muerta (medida como masa de carbono por hectárea).



Cantidades resultantes de aplicar los cuadros 9 al 18 de la Decisión:

Uso del suelo.	CVEG (Tm de C/ha)
Uso agrícola de leñosas (frutales, olivares, viñedos y almendros)	43,2
Uso agrícola de regadío. Cultivos hortícolas.	0
Uso agrícola de secano. Cereal	0
Erial / matorral.	7,4
Forestal arbolado (*)	52
Infraestructuras.	0

Se ha considerado que los árboles en la zona forestal afectada son de repoblación, con una edad superior a 20

CÁLCULOS REALIZADOS EN BASE AL PROCEDIMIENTO Y DOCUMENTO CITADO:

SOC st=24

FLU =1

FMG =0,7

FI=1

ÁREA=0,822 hectáreas

$$\text{SOC} = (24 \times 1 \times 0,7 \times 1) \text{ Tm de C/ha} = 16,8 \text{ Tm de C/ha}$$
$$\text{CVEG}=7,4 \text{ Tm de C/ha}$$

$$\text{CSI}=(16,8+7,4) *0,822= \underline{\text{19,89 Tm de C/ha}}$$

Por tanto, se establece que cada 15 años se deberán compensar mediante la compra de créditos a través de empresa certificada y registro voluntario en la Junta de Andalucía de estos. Se deberá compensar el déficit entre dichas toneladas y el ahorro generado por las medidas anteriormente expuestas de mejora respecto a la normativa de obligado cumplimiento y que deberán quedar monitorizadas. Las plantaciones vinculadas a la generación de créditos se harán en zonas lo más próximas posibles a la localización de la presente innovación, con especies lo más adaptadas posibles y con densidades de siembra y sistemas de riego que garanticen mediante emisión de certificados pertinentes por dichas empresas su supervivencia, crecimiento y retención de CO₂.

Se ha optado por esta opción por tratarse de una dimensión de intervención reducida, inferior a una Hectárea, que no hace viable la actuación unitaria por parte del promotor que además no dispone de medios ni conocimiento.

Este método participativo de aportación a empresa especializada consideramos que da mayor garantía al objetivo deseado que no es más que la mejora y concienciación.



Se dispondrán en el edificio de carteles indicativos del registro voluntario de la junta de Andalucía de dichas labores de compensación de CO₂ de sellado con la ubicación y especificaciones concretas de las plantaciones para concienciación de los usuarios junto a carteles indicativos del resto de mejoras compensatorias.

1.10.c) Coherencia con el Plan Andaluz de Acción por el Clima

El Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC) forma parte de la denominada Estrategia Andaluza de Cambio Climático. Esta estrategia consiste en un conjunto de medidas, a ejecutar por los distintos Departamentos de la Junta de Andalucía, como aportación de la Comunidad Autónoma a la Estrategia Española ante el Cambio Climático. Se inició su elaboración en 2002, como respuesta al reto de la reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero fijado en el Protocolo de Kyoto, dando forma al documento PAAC 2007-2012.

En enero de 2020 se ha acordado una nueva formulación.

El Programa de Mitigación del Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC), fue aprobado por virtud del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 2007, y presenta una serie de objetivos, basados en la reducción de emisiones de GEI, el aumento de la capacidad de sumidero de CO₂ y el desarrollo de herramientas de análisis, conocimiento y gobernanza para actuar frente al cambio climático.

Este Programa incluye una serie de medidas y opciones de mitigación clasificadas en 12 Áreas de Actuación: Ordenación del territorio y vivienda; Movilidad y transporte; Residuos; Turismo, comercio y servicios públicos; Agricultura, ganadería y Pesca; Procesos industriales; Ahorro y eficiencia energética; Energías renovables; Sumideros; Investigación; Comunicación, sensibilización y formación; Gobernanza.

De las áreas citadas, son de especial interés para la Innovación propuesta las relativas a Ordenación del Territorio y Energías renovables. En este sentido, se proponen una serie de objetivos para cada una de estas áreas. El cumplimiento de estos objetivos se plasma en la presente Innovación de la forma que se describe a continuación:

- Respecto a Ordenación del Territorio, tal y como se describe en el Programa, se han incluido en la planificación urbanística las cuestiones relacionadas con el cambio climático, justificadas en los análisis realizados en esta Separata.

Por último, en relación con las Energías renovables, se fomentarán los sistemas de ahorro energético y sistemas de depuración o reciclado de residuos en el uso residencial.

Las líneas estratégicas PARA LA MITIGACIÓN DE EMISIONES Y LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA del citado plan se detallan en el apartado 6 y se dividen en:

6.1.1.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA MITIGACIÓN DE EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (M).



6.1.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA DESCARBONIZACIÓN.

6.1.1.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA MITIGACIÓN DE EMISIONES DE GASES DE

EFFECTO INVERNADERO (M)

6.1.1.2 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA INCREMENTAR Y MANTENER LA
PARTICIPACIÓN DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES (R)

6.1.2 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA EL AHORRO Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

Se trasciben a continuación las estrategias en lo relativo a los apartados y estrategias relativas edificación, movilidad y turismo del plan en cursiva y se hacen comentarios sobre las propuestas del presente documento de cara a justificación de la coherencia con el mismo.

6.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA MITIGACIÓN DE EMISIONES Y LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA

6.1.1.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA MITIGACIÓN DE EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (M)

6.1.1.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA DESCARBONIZACIÓN

6.1.1.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA MITIGACIÓN DE EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (M)

A continuación, se muestran las líneas estratégicas de actuación para la mitigación de las emisiones de gases de efecto invernadero por área estratégica. Se codifican empezando por la letra M (mitigación) y seguida por la letra que le corresponde en el artículo 10.2 de la Ley 8/2018 donde se definen las áreas estratégicas de mitigación y transición energética.

6.1.1.1.3 EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (C)

Las líneas estratégicas definidas son:

➤ **Línea estratégica MC1.** Promover el uso de la electricidad y de combustibles menos contaminantes para la calefacción y refrigeración de los edificios, así como para la producción de agua caliente sanitaria.

La sustitución de los sistemas de calefacción basados en la combustión de combustibles fósiles por sistemas que empleen electricidad supone una reducción de las emisiones de GEI, siempre que la electricidad empleada como materia prima sea de origen renovable. Por ello, en esta línea de actuación se incluirán medidas que fomenten o apoyen la calefacción y refrigeración de edificios mediante electricidad procedente de energía renovable.

También podrán tener cabida medidas que fomenten el cambio de combustibles hacia combustibles menos contaminantes como puede ser el gas natural.

➤ **Línea estratégica MC2.** Reducir las emisiones de gases fluorados en el sector residencial.

➤ **Línea estratégica MC3.** Fomento de la aplicación de los principios de la economía circular al diseño de edificios residenciales.

La finalidad de dichos principios es el diseño sostenible de edificios con el objetivo de generar menos residuos de construcción y demolición, así como facilitar la reutilización y el reciclaje de los materiales de construcción, productos y elementos de construcción, y ayudar a reducir el impacto ambiental y los costes del ciclo de vida de los edificios.

Comentarios: Consideramos que las propuestas de ventilación eficiente y climatización con las medidas descritas en el apartado "1.10. b) Medidas para reducir la emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático" son coherentes con las Líneas estratégicas citadas al promover el uso de la electricidad y las fuentes renovables, con aerotermia, energía solar fotovoltaica y especialmente al autoimponer valores de eficiencia por encima de los exigibles en sintonía con los objetivos generales alcanzables por el plan .

6.1.1.1.4 RESIDUOS (E)

Las líneas estratégicas se describen a continuación:



- **Línea estratégica ME1.** Establecer un plan para reciclar/reducir los residuos.
- **Línea estratégica ME2.** Reducir las emisiones que se producen en los vertederos debido a la descomposición de la materia orgánica.

De acuerdo con la jerarquía de gestión de residuos, la eliminación mediante depósito en vertedero es la opción menos recomendada y debe limitarse al mínimo necesario. No obstante, en Andalucía, el 67%, como promedio de los años 2015-2018, de las emisiones del área estratégica de "Residuos" se deben al depósito en vertederos, por lo que siendo ésta la principal causa de las emisiones en este sector, el objetivo de este eje es reducir dichas emisiones mediante líneas de actuación que pueden ir desde la reducción de la generación de desperdicios alimentarios y la potenciación del sistema de recogida separada hasta la minimización de la cantidad de materia orgánica de los residuos que tienen como destino final el vertedero y la reducción de las emisiones de biogás en los vertederos sellados existentes.

- **Línea estratégica ME3.** Fomentar la aplicación de los principios de la economía circular en la gestión de residuos.
- **Línea estratégica ME4.** Mejora y modernización del tratamiento de las aguas residuales.

Comentarios: Consideramos que las propuestas tanto en fase de construcción definidos en el apartado 1.9 como en la fase de proyecto y uso definidas en el punto "1.10. b) Medidas para reducir la emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático" son coherentes con las Líneas estratégicas citadas al promover y garantizar la minimización de residuos y determinar el uso prioritario de materiales fácilmente reciclables entre otros aspectos. Igualmente, la línea estrategia ME4 queda garantizada de forma coherente al determinar el uso, tratamiento y reutilización parcial de aguas grises y aguas de lluvia.

6.1.1.1.5 TRANSPORTE Y MOVILIDAD (F)

El área estratégica de transporte y movilidad es la principal área generadora de emisiones de gases de efecto invernadero en el sector difuso en Andalucía, suponiendo el 47% de dichas emisiones, como promedio de los años 2013-2018.

Las líneas estratégicas que se definen a continuación van de la mano de los principales problemas detectados en la sostenibilidad del sistema de transportes y movilidad de Andalucía: reparto modal muy desequilibrado en la movilidad de las personas y de las mercancías, a favor de la carretera frente al ferrocarril, debido principalmente a cuestiones estructurales, relacionadas no solo con la deficiente dotación de infraestructuras ferroviarias y la necesidad de optimizarlas, mejorarlas y modernizarlas, sino también con la falta de servicios de transporte intermodal competitivos, las carencias en los servicios de transporte público y la falta de captación de nuevos usuarios ofreciendo un medio alternativo eficaz, entre otros. Además, existe una excesiva participación de modos motorizados respecto a otros más sostenibles.

Por ello, las líneas estratégicas que se contemplan son las siguientes:

- **Línea estratégica MF1.** Colaboración con las Administraciones Locales para el establecimiento de zonas de acceso limitado a los vehículos más emisores y contaminantes.
- **Línea estratégica MF2.** Promover la electrificación del parque móvil y del ferrocarril.

Actualmente la proporción de vehículos eléctricos en el parque móvil es muy baja. Aumentar dicha proporción no solo contribuye a la penetración de las renovables en este sector, también disminuye el consumo de energía y favorece el cumplimiento por parte de los fabricantes de los objetivos de reducción de emisiones recogidos en la normativa europea (Reglamento (UE) 2019/631), el cumplimiento de los requisitos de calidad del aire recogidos en la Directiva 2008/50/CEE, la reducción de la dependencia de los derivados del petróleo y la mejor gestión de la demanda energética, al actuar sobre la curva de carga del sistema eléctrico.

Por ello, esta línea de actuación promoverá la electrificación del parque móvil mediante medidas que incentiven la adquisición de vehículos eléctricos, medidas que podrán ser económicas, regulatorias e informativas.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Por otro lado, en Andalucía existe la necesidad de mantener y modernizar las líneas y servicios ferroviarios de media distancia que conectan ciudades medias y centros rurales con centros regionales. Una buena parte de las líneas siguen sin ser electrificadas, y además son de una sola vía. Prestan servicio, pero distan mucho de los estándares necesarios, restando competitividad y por tanto reduciendo la demanda potencial. Al ser el transporte ferroviario un medio más sostenible que el transporte por carretera, dado que emite, proporcionalmente a los viajeros transportados, menos CO₂, además de otros contaminantes atmosféricos, y en el que el consumo eléctrico necesario para el mantenimiento de las líneas puede proceder de fuentes renovables, e incluso las instalaciones permiten crear grandes superficies de paneles solares, e instalar puntos de recarga eléctrica, se pretende que este sistema de movilidad se convierte en un referente de sostenibilidad en la lucha contra el cambio climático. Por ello, en esta línea de actuación se pretende impulsar la electrificación del ferrocarril favoreciendo así la penetración de las renovables y la disminución del consumo de energía.

- **Línea estratégica MF3.** Incorporación en los Pliegos de Prescripciones Técnicas de medidas para la reducción de emisiones y eficiencia energética en las concesiones de transporte público.
- **Línea estratégica MF4.** Impulso de la movilidad y el transporte sostenible en la administración de la Junta de Andalucía.
Entre otros, promover el cambio a vehículos de bajas o nulas emisiones para la flota de vehículos de la Administración.
- **Línea estratégica MF5.** Reducir las emisiones de contaminantes atmosféricos de los vehículos.
De manera específica, se adoptarán medidas para conseguir que el parque de turismos y vehículos comerciales ligeros evolucione hacia la eliminación de las emisiones directas de CO₂.
- **Línea estratégica MF6.** Inclusión de la consideración del cambio climático en la planificación estratégica de la movilidad y el transporte con objeto de reducir las emisiones de GEI.
Esta línea también se recoge en el ámbito de la adaptación. Las actuaciones que formen parte de cada ámbito se definirán de manera que sean complementarias con el objetivo de optimizar de los recursos.

Comentarios: Consideramos que las propuestas de mejora medioambiental relativas al aumento de plazas de garaje con carga para vehículos eléctricos dan continuidad y coherencia a estas estrategias de forma clara dentro del alcance limitado del proyecto de innovación.

6.1.1.6 USOS DE LA TIERRA, CAMBIOS DE USO DE LA TIERRA Y SILVICULTURA (G).

Las líneas estratégicas son las siguientes:

- **Línea estratégica MG1.** Aumentar la capacidad de sumideros y mejorar la conservación de los sumideros existentes.

Andalucía cuenta con una importante capacidad de fijación de carbono a través de las actividades de uso de la tierra, cambio de uso de la tierra y silvicultura (UTCUTS). Es una región que cuenta con unos 6 millones de hectáreas forestales y agrícolas que dan lugar a un potencial anual de flujos netos de absorción del orden de 9,5 MtCO₂. Todo ello representa un territorio con una gran importancia en la gestión de las emisiones y absorciones de GEI del sector de UTCUTS y con un gran potencial a la hora de contabilizar su capacidad de sumidero de CO₂.

Las líneas de actuación incidirán principalmente sobre la gestión forestal, al ser ésta la actividad con mayor valor de sumidero en nuestra Comunidad. Estas líneas irán desde el aumento de las superficies forestales arboladas, el fomento de la gestión forestal sostenible, la consideración de criterios ambientales para la elaboración de proyectos de fijación de carbono en espacios naturales protegidos, el fomento de la regeneración, conservación y mejora de las dehesas y de otros montes abiertos, así como de las especies de rivera en zonas inundables, hasta líneas para la optimización de las actuaciones para la prevención de los incendios forestales y para la prevención de los efectos de la erosión sobre la cantidad de carbono orgánico de los suelos en aquellas zonas con alto riesgo de erosión. Estas líneas de actuación pretenden aumentar la capacidad de sumidero en nuestra región, así como conservar los sumideros forestales existentes para así revertir la tendencia que se prevé a nivel nacional de saturación en la capacidad de absorción de CO₂ por los sumideros forestales.



FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2023008695
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:52 APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 19/11/2024		Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Asimismo, se adoptarán las acciones oportunas para incentivar la participación de los propietarios y gestores públicos y privados, especialmente los del sector agrario y forestal, en el aumento de la capacidad de captación de CO₂ de los sumideros de carbono.

➤ **Línea estratégica MG2.** Limitar o compensar, en su caso, las modificaciones **de suelo no urbanizable** en las que existan sumideros de carbono.

Dentro de dichos suelos se destacan los suelos orgánicos y las turberas, porque podrían desempeñar un papel importante en la reducción y absorción de emisiones, dada su elevada capacidad como sumideros de carbono.

Limitar el uso de este tipo de suelos para la producción agrícola y evitar la expansión de nuevas tierras agrícolas sobre ellos es una forma efectiva de reducir las pérdidas de carbono en estos tipos de suelo y las emisiones de CO₂ asociadas y salvaguardar otros servicios ecosistémicos relacionados con los mismos. La protección de estos suelos orgánicos de un uso intensivo podría conseguirse limitando o utilizando actividades agrícolas apropiadas y restaurando dichos suelos a través de la elevación del nivel del agua subterránea para reducir la oxidación del material orgánico.

Comentarios: Consideramos que estas estrategias quedan atendidas y satisfechas en base a la autoexigencia de garantizar la compensación de CO₂ derivado de la pérdida de sumidero del suelo tal como se ha detallado y cuantificado en el punto "1.10. b) Medidas para reducir la emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático", reiterando que el suelo ya es un solar y realmente no existe cambio de uso.

Cabe destacar que entre los objetivos del citado plan y de la normativa relacionada se busca la mayor densidad y procurar no desarrollar nuevos suelos, el hecho de ubicar el uso propuesto en zonas hoteleras no desarrolladas favorecerá la densidad del municipio y el no desarrollo de nuevo suelo.

6.1.1.1.7 TURISMO, COMERCIO Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (H, I, J)

Las líneas estratégicas se describen a continuación:

➤ **Línea estratégica MHIJ1.** Promover el uso de la electricidad y de combustibles menos contaminantes en el uso de la calefacción y refrigeración de los edificios.

Se incluyen en este eje estratégico las mismas líneas de actuación que las recogidas en el área estratégica de "Edificación y vivienda".

➤ **Línea estratégica MHIJ2.** Inclusión en las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, dirigidas al fomento de los servicios turísticos y creación de nuevos productos, de la valoración de las medidas de reducción del impacto ambiental.

➤ **Línea estratégica MHIJ3.** Fomentar el cálculo de la huella de carbono de las diferentes organizaciones y el establecimiento de medidas para su reducción.

Esta línea de actuación incluye medidas que fomenten el cálculo de la huella de carbono de las diferentes organizaciones de manera que puedan identificar donde y con qué magnitud se producen las emisiones y adoptar medidas para minimizarlas. Las medidas podrán ir desde formación específica para el cálculo de la huella de carbono, la elaboración y difusión de guías y herramientas que ayuden a su cálculo, el cálculo de la huella de carbono en distintas organizaciones, entidades públicas y/o sujetos de interés hasta la inclusión de la huella de carbono en la contratación pública.

➤ **Línea estratégica MHIJ4.** Maximizar las sinergias entre calidad del aire y cambio climático.

➤ **Línea estratégica MHIJ5.** Reducción de las emisiones de gases fluorados en los sectores turístico y comercial, así como en los edificios de titularidad pública.

➤ **Línea estratégica MHIJ6.** Inclusión en los planes urbanísticos y de ordenación del territorio de consideraciones para la mitigación de las emisiones de GEI y la mejora de la eficiencia energética. Entre dichas consideraciones estaría la realización de análisis del impacto sobre las emisiones de GEI de las actuaciones



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA65A00K6W8M4M9Q9T7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo,TS@ - @firma,O=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:52 APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 19/11/2024	EXPEDIENTE :: 2023008695 Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

incluidas en los planes, la inclusión de criterios que permitan combinar los usos residenciales y comerciales con objeto de minimizar los desplazamientos, la definición de criterios vinculantes para la implantación de grandes superficies minoristas relacionados con la eficiencia energética y la reducción de las emisiones de GEI, así como la definición y el establecimiento de un porcentaje de suelo de uso público para edificaciones con estándares o certificados de máxima eficiencia energética.

➤ **Línea estratégica MHIJ7.** Fomento de la aplicación de los principios de la economía circular al diseño de edificios en los sectores turístico y comercial, así como en los edificios de titularidad pública.

La finalidad de dichos principios es el diseño sostenible de edificios con el objetivo de generar menos residuos de construcción y demolición, así como facilitar la reutilización y el reciclaje de los materiales de construcción, productos y elementos de construcción, y ayudar a reducir el impacto ambiental y los costes del ciclo de vida de los edificios.

➤ **Línea estratégica MHIJ8.** Impulso de la aplicación de los principios de la economía circular a la gestión de restaurantes e instalaciones hoteleras.

Se trata de potenciar la transición de su cadena de valor hacia el modelo de economía circular.

Comentarios: Consideramos que queda justificado en los puntos anteriores, realmente la innovación respecto al uso hotelero no supone modificación respecto a la situación existente que ya lo contemplaba.

6.1.1.2 LINEAS ESTRÁTÉGICAS PARA INCREMENTAR Y MANTENER LA PARTICIPACIÓN DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES (R)

“6.1.1.2.4 EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (C)

Las líneas estratégicas que se contemplan son:

➤ **Línea estratégica RC1.** Aumentar la participación de las energías renovables para la generación de electricidad y los usos térmicos en el sector residencial.

Las energías renovables se pueden usar solas o en sistemas híbridos que combinan varios tipos de combustibles en edificios individuales o en sistemas distritales descentralizados basados exclusivamente en energías renovables.

La sustitución de combustibles fósiles por energías renovables supone una opción óptima en Andalucía en virtud al elevado potencial existente principalmente de sol y biomasa, así como de geotermia. Por ello, las líneas de actuación incluidas en este eje estratégico serán la promoción del uso de energías renovables para usos térmicos y el fomento de la generación eléctrica distribuida y el autoconsumo con renovables, con objeto de reducir la factura eléctrica de los edificios y viviendas y contribuyendo así a la reducción de emisiones.

6.1.1.2.7 TURISMO, COMERCIO Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (H, I, J)

➤ **Línea estratégica RHIJ1.** Aumentar la participación de las energías renovables para la generación de electricidad y los usos térmicos en los sectores turístico y comercial, así como en los edificios de titularidad pública.

Se incluyen en este eje estratégico las mismas líneas de actuación que las recogidas en el área estratégica de “Edificación y vivienda”.

6.1.2 LINEAS ESTRÁTÉGICAS PARA EL AHORRO Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

6.1.2.4 EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (C)

Las líneas estratégicas son:

➤ **Línea estratégica EC1.** Mejorar el ahorro y la eficiencia energética en los edificios residenciales y en sus instalaciones.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Dentro de este bloque tienen cabida líneas de actuación que van desde la implantación de programas de rehabilitación energética integral para los edificios e instalaciones existentes que conduzcan a mejoras importantes en su comportamiento energético, la mejora de la eficiencia energética de los equipamientos, la iluminación y los equipos de refrigeración y calefacción de los edificios, así como la incentivación o promoción de su renovación por otros más eficientes energéticamente, hasta líneas enfocadas a la revisión/establecimiento de requisitos energéticos para los edificios y la promoción de su implementación al objeto de reducir la demanda energética de los mismos.

Los materiales de construcción utilizados en la rehabilitación de edificios deberán tener la menor huella de carbono posible a fin de disminuir las emisiones totales en el conjunto de la actuación o del edificio. Las directrices y criterios para la rehabilitación energética garantizarán en todo caso el mantenimiento y, en su caso, mejora de las condiciones de accesibilidad y usabilidad de los edificios e instalaciones, fomentándose la posibilidad de unir ambos tipos de actuaciones rehabilitadoras en programas únicos o al menos alineados. Asimismo, se incluye la promoción y fortalecimiento del análisis comparativo, la certificación y la calificación del rendimiento energético de los edificios, líneas para promover las instalaciones para usos colectivos, para el fomento de la investigación e innovación en construcción sostenible, así como para promover la inclusión en los pliegos de medidas de carácter medioambiental relativas a ahorro energético durante la ejecución de las obras.

➤ **Línea estratégica EC2.** Promocionar los edificios y barrios inteligentes, energéticamente eficientes y que aprovechen las energías renovables.

El objetivo final de los edificios inteligentes es la sincronización del consumo con las necesidades del consumidor y del sistema energético local, incluidas las necesidades de movilidad. En particular, el desarrollo de la movilidad eléctrica que requerirá una infraestructura de carga adecuada y una integración de los flujos de energía a nivel de edificios.

Los edificios inteligentes son capaces de adaptar su operación a las necesidades de los ocupantes, asegurando un funcionamiento energético óptimo, facilitando el uso de energías renovables y siendo capaz de interactuar con las redes energéticas, proporcionando flexibilidad energética a la red mediante la gestión dinámica de la demanda, la optimización del uso de la producción local de energía y almacenándola, cuando sea posible, en almacenamientos estacionarios o integrados en electrodomésticos y vehículos. Se consigue así una disminución del consumo de energía y una mejora en la comodidad y bienestar de las personas al poder éstas decidir sobre la gestión y monitorización del ambiente interior y el uso de los electrodomésticos y sistemas.

Las tecnologías inteligentes en los edificios serán complementarias a otro tipo de medidas de eficiencia energética como pueden las medidas sobre la envolvente térmica de los mismos.

6.1.2.5 TRANSPORTE Y MOVILIDAD (F)

Un problema significativo del transporte y la movilidad en nuestra comunidad es la escasa penetración del desarrollo tecnológico, y como consecuencia, la imposibilidad de aprovechar dicho desarrollo para incrementar la eficiencia energética del sector. En este sentido las líneas de actuación que se proponen son las siguientes:

➤ **Línea estratégica EF1.** Reducir el consumo energético del sector mediante el cambio modal del transporte de mercancías y personas hacia modos de transporte más eficientes o de consumo de energía nulo (ferrocarril y transporte marítimo en entornos interurbanos y la bicicleta y andar en entornos urbanos).

➤ **Línea estratégica EF2.** Fomentar soluciones tecnológicas que permitan reducir la necesidad de transporte de las personas y nuevas tecnologías aplicadas al transporte.

➤ **Línea estratégica EF3.** Mejorar la eficiencia energética de los distintos medios de transporte.

Un enfoque estratégico para conseguir una movilidad de bajas emisiones es explotar la mejora de la eficiencia energética del medio de transporte, tanto de los medios convencionales como los que usan combustibles alternativos. Las mejoras en la eficiencia del motor, aerodinámicas, en la reducción de la resistencia y del peso, la hibridación del motor de varias formas, la hibridación enchufable y la extensión del rango, así como el uso de nuevas fuentes de energía siguen desempeñando un papel importante.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Por ello, esta línea de actuación contempla medidas que promuevan, apoyen e impulsen la mejora de la eficiencia energética de los medios de transporte con el objetivo de reducir el consumo energético y las emisiones de dióxido de carbono.

➤ **Línea estratégica EF4.** Optimizar la eficiencia de los modos de transporte de pasajeros y mercancías.

Además de las mejoras en los vehículos y en las fuentes de energía, otra forma de conseguir reducir el consumo de energía y por tanto reducir también las emisiones es haciendo un uso más eficiente de los medios de transporte. Soluciones de movilidad conectada, cooperativa y automatizada constituyen otra fuente de oportunidades. Del alcance de estas innovaciones dependerá de cómo se presten los servicios y de cómo afecten al comportamiento del usuario.

➤ **Línea estratégica EF5.** Mejora de la eficiencia energética en las infraestructuras y en los servicios de transporte.

➤ **Línea estratégica EF6.** Elaborar planes de movilidad urbana y espacial integrados, así como planes de movilidad en ámbito rural, sostenibles a largo plazo y socialmente justos, que mejoren la conveniencia y la disponibilidad de los modos de transporte con consumo de energía nulo y el transporte público.

Comentarios: Consideramos que queda justificado en los puntos anteriores.

6.1.2.6 TURISMO, COMERCIO Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (H, I, J).

➤ **Línea estratégica EH1J1.** Mejorar de la gestión energética en la Administración andaluza.

➤ **Línea estratégica EH1J2.** Mejorar el ahorro y la eficiencia energética en los edificios de uso turístico, comercial o público, así como en sus instalaciones.

Dentro de este bloque tienen cabida líneas de actuación que van desde el establecimiento de un marco que facilite la rehabilitación energética integral de los edificios e instalaciones existentes, la mejora de la eficiencia energética de la iluminación, de los equipos de generación de frío y de las instalaciones de climatización del sector terciario y de las infraestructuras públicas, hasta líneas enfocadas a la revisión/establecimiento de requisitos energéticos para los edificios y la promoción de su implementación al objeto de reducir la demanda energética de los mismos.

Asimismo, se incluye la promoción y fortalecimiento del análisis comparativo, la certificación y la calificación del rendimiento energético de los edificios, líneas para promover la implantación de sistemas de gestión energética y tecnologías de reducción de la demanda de energía, así como líneas para promover la inclusión en los pliegos de medidas de carácter medioambiental relativas a ahorro energético durante la ejecución de las obras y la clasificación por puntos de los establecimientos hoteleros.

➤ **Línea estratégica EH1J3.** Introducir criterios de eficiencia energética en la contratación pública y potenciar la compra pública innovadora como vehículo para innovación energética.

La Administración Pública debe asumir una responsabilidad proactiva tanto en la contratación de energías renovables como en la promoción de la eficiencia energética, de manera que lidere el proceso de transición energética hacia un modelo social, económico y ambiental en el que el consumo de combustibles fósiles tienda a ser nulo y basado en un sistema energético descentralizado y sostenible cuya energía provenga de fuentes de energía renovables y preferentemente de proximidad.

Por ello, esta línea de actuación tiene como objetivo establecer vías o mecanismos que incentiven la eficiencia energética en la contratación de bienes, servicios y edificios por parte de la Administración Pública que den lugar a una reducción de las emisiones de CO₂ y del consumo de energía, tanto primaria como final.

➤ **Línea estratégica EH1J4.** Regulación de un comercio sostenible que fomente el comercio responsable, de productos locales de kilómetro cero y en el que dé cabida a la economía circular de los productos y la reducción de los residuos.

➤ **Línea estratégica EH1J5.** Impulso a la digitalización de la administración andaluza.



FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024	EXPEDIENTE :: 2023008695
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:52	Fecha: 13/06/2023 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



La digitalización de la administración supone una reducción del consumo de recursos materiales y energéticos, lo que se traduce en un ahorro de energía y una reducción de emisiones de GEI. Asimismo, se facilita la interacción de la ciudadanía con la administración, agilizando los procesos y optimizando su gestión.

Comentarios: Consideramos que queda justificado en los puntos anteriores, realmente la innovación respecto al uso hotelero no supone modificación respecto a la situación existente que ya lo contemplaba.

CONCLUSIONES:

Consideramos que las medidas propuestas son coherentes con las estrategias establecidas en el Plan Andaluz por el clima y además se han fijado de forma concreta y cuantificable de forma que pese a que la propuesta de cambio objeto de la innovación en si misma no supone desventajas medioambientales sino todo lo contrario, mediante las mejoras propuestas se garantiza que el desarrollo de la misma supone ventajas frente al escenario cero que supusiese la NO redacción de la presente innovación, quedando claras y precisadas las mejoras ambientales que en consonancia con el citado Plan y la Ley 8/2018 de 8 de octubre de medias frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía supone la aprobación de la presente innovación. Para el desarrollo y justificación de las medidas, especialmente aquellas que compensen la pérdida de capacidad de sumidero de CO₂ del territorio, pese y a ser solar urbano se han seguido como se ha justificado las pautas y criterios del documento orientativo "*Guías Técnicas para la consideración de la adaptación y mitigación del Cambio Climático en los planes y proyectos sometidos a evaluación ambiental*".

1.10.d) Indicadores para evaluar las medidas adoptadas

En el presente Documento Ambiental Estratégico Simplificado, se han definido una serie de medidas a adoptar en materia de cambio climático, divididas en medidas destinadas a reducir la emisión de Gases de Efecto Invernadero como consecuencia de las actividades autorizables y medidas de protección de los recursos hídricos, uno de los elementos ambientales más vulnerables por la acción del cambio climático.

Se resumen en el presente epígrafe una propuesta de indicadores a utilizar, una vez se apruebe la Innovación propuesta y se comiencen a aplicar sus determinaciones, con objeto de evaluar el cumplimiento de las medidas propuestas en materia de cambio climático.

- Aire-Clima

- Emisión de CO₂ -> Certificado energético de las edificaciones.
- Energías renovables -> Potencia eléctrica instalada y aporte de renovables.
- Emisiones de gases de efecto invernadero y Ahorro y eficiencia energética -> Eficiencia de las instalaciones de climatización.
- Facturación eléctrica real del edificio.

- Agua



- Minimización en los consumos hídricos -> Control del consumo hídrico diferenciado el uso de zonas verdes comunes, habitaciones, salas comunes cocinas de cara a poder detectar mejoras en la gestión y reutilización. Medición anual del volumen acumulado para optimización de su uso y capacidad compatible como tanque de descarga que reduzca vertido a la red.

- **Residuos**

- Control mediante certificados de vertidos en fase de obra.
- Cantidad de residuos generados anualmente y separación de estos por peso y volumen.
- Trazabilidad y certificados de los materiales reutilizados.

Las medidas generales citadas deben quedar monitorizadas para su análisis y mejora en lo relativo al mantenimiento y conservación especialmente y expuestas en pantalla de sensibilización y concienciación del usuario como participante activo del ahorro y eficiencia.

Los datos deberán ser cuantificados en los análisis de huella de carbono de la actividad a realizar cada 3 años y contrastados con los datos disponibles que sean de utilidad expuestos en la Información estadística y cartográfica generada por el sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

1.10.e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero

Con carácter general debemos subrayar que el alcance y ámbito de la innovación es limitado en tanto en cuanto no supone un desarrollo nuevo del suelo y su alcance únicamente consiste en proponer un uso alternativo con existente.

El objetivo principal de la innovación es producir un cambio en las condiciones de uso de la ordenanza reguladora de determinados terrenos clasificados como Suelo Urbano, calificados con un uso hotelero y actualmente sometidos a las determinaciones fijadas por el Plan Parcial UT-3 incorporando como uso alternativo el denominado como alojamiento comunitario para materializar el aprovechamiento y edificabilidad en condiciones de sostenibilidad económica y ambiental.

Por tanto, de por sí como se ha justificado en la presente memoria el cambio en sí mismo supone una previsible mejora en cuanto al consumo energético e hídrico, así como en la movilidad del entorno al considerarse el alojamiento comunitario un uso de menor rotación e intensidad de consumo que el uso Hotelero.

Pese a ello y en compromiso y coherencia con lo establecido por las políticas globales y estrategias fijadas con carácter general y en particular con lo concretado en la normativa 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 el Decreto 234/2021 de 13 de Octubre por el que se aprueba el plan Andaluz de Acción por el Clima se han concretado en este documento ambiental que forma parte de la presente innovación unos compromisos que de forma precisa marcan unas mejoras cuantificables y medibles respecto a la normativa de obligado cumplimiento a nivel de consumo y emisiones que hoy por hoy queda recogida básicamente en el documento CTE HE0 Y HE 1, limitación del consumo energético y limitación de la demanda energética así como en el RITE , Reglamento de instalaciones Térmicas de los edificios.

Se comprometen medidas concretas y equilibradas en todas las líneas estratégicas y medida de cumplimiento global estableciéndose la garantía de que el edificio resultante además de las mejoras concretas cumplirá con una eficiencia a nivel de emisiones de CO₂ que lo hará mínimo un edificio de eficiencia energética A y siempre con unas emisiones fijadas en las mejoras propuestas de un 10 % menos de los mínimos exigibles en normativa repartido a su vez en un equilibrio entre medidas tendentes a reducir la demanda y medidas sobre las instalaciones tendentes a reducir el consumo y que este a su vez tenga un aporte mejorado y cuantificable de fuentes de origen no renovable sobre los mínimos ya exigentes de por sí que fija la normativa en vigor.

Igualmente se garantiza mediante los compromisos del presente documento que las mejoras energéticas propuestas en cuanto a las emisiones de CO₂ a su vez deben superar la estimación realizada sobre la capacidad de sumidero del terreno con un cálculo de 19,89 Tm de C/ha cada 15 años, al tratarse de una superficie pequeña se propone que una vez desarrollado el proyecto y monitorizado el uso del edificio, el déficit que no se haya podido justificar mediante las medidas de ahorro y de aporte de energías no renovables sea compensado mediante la compra de CRÉDITOS de CO₂ a empresas certificadas que garanticen mediante la plantación en zonas lo más cercanas posible a la ubicación del edificio la compensación de estas emisiones mediante la planta y mantenimiento de arbolado en lugares idóneos y con los métodos de siembra y riego que les permitan garantizar el cumplimiento de los objetivos. Esta compensación de efecto sumidero del suelo quedará registrada de forma voluntaria en el registro establecido para tal fin en la Junta de Andalucía.

1.11. Cumplimiento del Decreto 6/2012, de 1 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

La innovación objeto de este estudio, se encuentra sujeta al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, atendiendo a los supuestos contemplados en el artículo 40.3.d) de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) modificada por la Ley 3/2015.

El marco normativo que afecta a las figuras de planeamiento en materia de ruidos está determinado, en el ámbito estatal, por Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (LR) y los dos reglamentos que la desarrollan:



- 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.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

En el ámbito autonómico, Decreto 6/2012, de 1 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (RPCAA).

Dicho reglamento, establece la exigencia de que a los instrumentos de planeamiento urbanísticos sometidos a evaluación ambiental deben incluir como parte de la documentación ambiental un *"estudio acústico"* para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el mismo.

Toda la reglamentación referida se encuentra armonizada y, por tanto, el Estudio Acústico, que se incorporará al Documento Ambiental Estratégico, se ha realizado conforme al artículo 43 del RPCAA sobre *"Exigencia y contenido mínimo de los Estudios Acústicos"* que en su punto 2º remite a la Instrucción Técnica N° 3 para establecer dicho contenido mínimo.

El presente estudio acústico determina la futura afección una vez implantada la innovación propuesta, y su compatibilidad con los objetivos de calidad acústica.

Autor del estudio acústico:

Nombre: Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
Cualific. prof: Arquitecto.
Colegiado N° 4.313 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.
Colegiado N° 1.925 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
Dirección: C/ Albahaca 6
Localidad: 18006 Granada
NIF: 44293200 F

Análisis de la situación existente

- **Antecedentes.**

El objeto del presente documento es producir la innovación de un instrumento de ordenación urbanística vigente en el término municipal de Rincón de la Victoria, es decir, la innovación del identificado en la actualidad como Plan Parcial del Sector UT-3 *"Rincón del Sol"* del municipio de Rincón de la Victoria.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

El objetivo principal de la innovación es producir un cambio en las condiciones de uso de la ordenanza reguladora de determinados terrenos clasificados como Suelo Urbano, calificados con un uso hotelero y actualmente sometidos a las determinaciones fijadas por el Plan Parcial UT-3 incorporando como uso alternativo el denominado como alojamiento comunitario para materializar el aprovechamiento y edificabilidad en condiciones de sostenibilidad económica y ambiental.

El ámbito de la innovación se circunscribe a los terrenos originalmente identificados como superficie del Plan Parcial UT-3, si bien los efectos se producirán concretamente en las parcelas P-10 y P-11 del Sector UT 3 "Rincón del Sol", que se corresponden con las referencias catastrales 7842909UF8674S0001LB (señalada en la imagen como 1) y 7842911UF8674S0001PB (señalada en la imagen como 2) y que pertenecen a la impulsora de la presente innovación, la mercantil TRAISA, SL.

- **Identificación del ámbito.**

Sector UT 3 urbanización del "Rincón del Sol". Efectos sobre determinadas parcelas situadas en él.

Parcela P.10

Dirección:

Ref. Catastral: 7842909UF8674S0001LB

C/ Pepa Flores González. Sector UT.3.

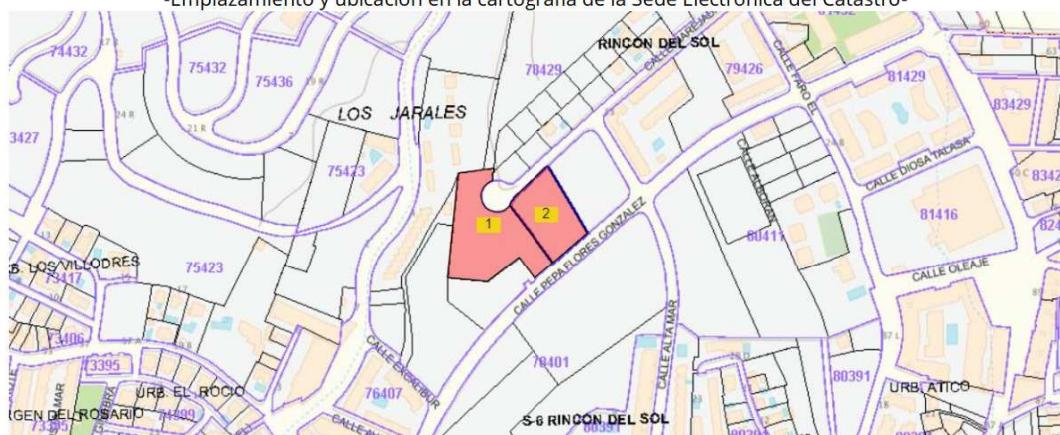
Parcela P.11:

Dirección:

Ref. Catastral: 7842911UF8674S0001PB

C/ Pepa Flores González. Sector. UT.3.

-Emplazamiento y ubicación en la cartografía de la Sede Electrónica del Catastro-



- **Estudios acústicos de la zona.**

Los criterios acústicos específicos para considerar son definidos en profundidad en el Real Decreto 1367/2007, que constituye un documento legislativo de carácter básico al cual deben adaptarse las disposiciones legales transferidas a las Comunidades Autónomas.

En el caso concreto de Andalucía, se tiene el RPCAA, que establece lo siguiente:

Página 46 de 61



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E8003AA65A00K6W8M4M9Q9T7
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:52

APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695

Fecha: 13/06/2023

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL



ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA. ZONIFICACIÓN.

Las áreas de sensibilidad acústica se establecen en función del uso predominante del suelo, debiéndose de prever como mínimo las siguientes:

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

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

Los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas de sensibilidad acústica están definidos en el artículo 9 siendo para las áreas urbanizadas existentes:

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
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 acústica	60	60	50
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (I)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Para la evaluación de los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas de sensibilidad acústica se utilizan los índices Ld, Le y Ln. Dichos índices expresan el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido por la norma ISO 1996-2:1987 determinado a lo largo de todos los períodos día, tarde y noche, respectivamente, a lo largo de todo un año.

Los períodos temporales de evaluación están definidos como sigue:

- Período día (d): le corresponden 12 horas entre las 7:00 y las 19:00 horas.
- Período tarde (e): le corresponden 4 horas entre las 19:00 y las 23:00 horas.



- Periodo noche (n): le corresponden 8 horas entre las 23:00 y las 7:00 horas.

SERVIDUMBRES ACÚSTICAS

No existen.

MAPAS DE RUIDO

La legislación de referencia anteriormente enumerada surge a partir de la aprobación de la Ley 37/2003, del Ruido que, a su vez, se redactó para incorporar al ordenamiento jurídico español las disposiciones de la Directiva 2002/49/CE, que establece métodos comunes de gestión del ruido en toda Europa basándose en la elaboración de Mapas Estratégicos de Ruido que permitan evaluar el grado de exposición de la población a determinados niveles de contaminación acústica y establecer Planes de Acción que mitiguen dicha contaminación.

Los mencionados Mapas Estratégicos de Ruido y consiguientes Planes de Acción deben ser realizados conforme a un calendario fijado en la Ley del Ruido. No obstante, deben ser revisados y actualizados por las administraciones competentes en períodos de 5 años a contar desde su fecha de aprobación:

El Rincón de la Victoria no cuenta con Mapa Estratégico de Ruido

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA			
<u>Sectores/Periodo</u>	<u>Ldía</u>	<u>Ltarde</u>	<u>Lnoche</u>
<u>Residencial</u>	65 dB	65 dB	55 dB
<u>Sanitario</u>	60 dB	60 dB	50 dB
<u>Turístico</u>	70 dB	70 dB	65 dB
<u>Industrial</u>	75 dB	75 dB	65 dB

El área de sensibilidad acústica de tipología uso TURÍSTICO afecta a las parcelas P10 y P11. Aunque se trata de un territorio con un alto porcentaje de uso residencial su tipología predominante es turística, por lo que se le aplican unos objetivos de calidad menos restrictivos. Tal y como muestra la Tabla, los objetivos de calidad acústica establecen un límite de 70 dBA para los indicadores Ld y Le y 65 dBA para el indicador Ln en esta zona.

- Resumen.

Tal y como se ha descrito anteriormente, los resultados de estudio de ruido muestran de una forma visual e intuitiva una estimación del nivel sonoro presente en toda la extensión de la innovación según una metodología de cálculo normalizada, teniendo en cuenta el comportamiento a largo plazo de los principales emisores acústicos presentes en la ciudad.

Las características acústicas de la zona son las siguientes:

Área de Sensibilidad: Turístico
Objetivos de Calidad (Ld/Le/Ln): 70 / 70 / 65 dB



(Zona más desfavorable)

Evaluación del estado derivado de la ejecución de la innovación

- Análisis de la situación postoperacional.

La situación acústica que nos encontraremos en el ámbito de aplicación de la Innovación propuesta, una vez implantada la misma, no modifica sustancialmente la presente en la actualidad. Desde el punto de vista exclusivo de la clasificación de suelo, el cambio de uso de Hotelero a Alojamiento comunitario, al tratarse de actividades similares.

La zonificación acústica de la zona se establece como zona tipo d) correspondiente a sectores de territorio de uso turístico. Por tanto, las actividades de tipo residencial o terciario a implantar deberán cumplir con los objetivos de inmisión al espacio exterior definidos para las actividades instaladas en zonas de uso turístico en la tabla VII del RPCAA.

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L_{kd}	L_{ka}	L_{kn}
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	55	55	45
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	55
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	63	63	53
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	60	60	50
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	50	50	40

- Descripción y caracterización de los focos de ruido.

Principalmente, las fuentes de ruido de influencia sobre el ámbito de la innovación siguen siendo las infraestructuras de transporte rodado. Los accesos por la C/ Pepa Flores Gonzales y C/ Marejada son los focos de ruido predominante en la zona, no estimándose un efecto considerable de la Innovación sobre la misma, ya que no se va a aumentar el número de vehículos.

Tanto por los efectos de los emisores propios de la actividad (sistemas de climatización, refrigeración...etc.), como por los efectos inducidos por el funcionamiento de la misma (tráfico de acceso, operaciones de carga y descarga, etc.).

Estos efectos se preverán en los proyectos de implantación de estas para limitar su alcance. Deberán por tanto cumplir con los límites de emisión al espacio exterior fijados para la zona de sensibilidad acústica en el que se ubica, en este caso, zona de tipo d), correspondiente a zona de uso turístico. De tal modo que una vez implantados, serán totalmente compatibles acústicamente con el entorno de la Innovación.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Por tanto, se puede considerar que los focos de ruido que se prevén puedan producirse en el entorno de la innovación, como consecuencia de la implantación de la misma, no son incompatibles con el uso del entorno colindante, no superando los mismos los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas de sensibilidad acústica de uso turístico definidos por la tabla I del Decreto 6/2012, para áreas urbanizadas existentes (60 dBA para periodo día y tarde, 50 dBA para periodo noche).

- **Zonificación acústica propuesta.**

En función de los usos asignados en el entorno de implantación de la Innovación, y siguiendo las recomendaciones expresadas en el Anexo 5 del Decreto 1367/2007 donde se definen los criterios para la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, se mantiene por tanto la clasificación a las parcelas sujetas a Innovación como área de sensibilidad acústica de tipo d, sector de territorio de uso turístico.

Los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a áreas urbanizadas existentes tipo d es:

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _A	L _D	L _N
a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
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 acústica	60	60	50
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

- **Servidumbres acústicas.**

No existen.

- **Medidas correctoras.**

En consecuencia, con la evaluación del impacto acústico de la innovación a implantar sujeta al presente estudio acústico, teniendo en cuenta la zonificación acústica propuesta y los usos de suelo existentes, así como, los emisores acústicos evaluados, no se proponen medidas correctoras, puesto que la previsión acústica del planeamiento propuesto es compatible con la zonificación acústica del entorno.

- **Resumen.**

Página 50 de 61



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA65A00K6W8M4M9Q9T7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo,TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:52
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



A tenor del análisis realizado y los resultados obtenidos, teniendo en cuenta la zonificación acústica propuesta, los usos de suelo existentes, así como, los emisores acústicos evaluados, se puede concluir que, desde el punto de vista acústico, la propuesta de la Innovación está concebida conforme a los criterios de prevención de los efectos de la contaminación acústica establecidos en la normativa de aplicación, siendo compatible con los niveles sonoros ambientales previstos.

Justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas en coherencia con la zonificación acústica.

En este Estudio Acústico se ha analizado la innovación del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" para la incorporación de un uso alternativo en su ámbito, afectando a dos parcelas, justificando la idoneidad de la implantación del mismo.

En primer lugar, se ha realizado un análisis acústico de la zona, partiendo de un análisis del entorno y usos existentes y considerando los Niveles sonoros día, tarde y noche.

Con estos datos analizados se verifica el cumplimiento del estado existente.

A continuación, en la propuesta, se han verificado los usos propuestos y los focos de ruido que se pueden generar. Considerando que se mantiene la zonificación existente y que la propuesta tendrá una emisión acústica no superior al uso hotelero del planeamiento urbanístico actual, se puede concluir que la innovación es conforme a la normativa, mejorando acústicamente el entorno.

1.12. Descripción de las medidas incorporadas tras la emisión del Informe Ambiental Estratégico en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

Derivadas de las consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

No resulta necesario efectuar ningún cambio, tras el informe del servicio de calidad del aire, según recoge el Informe Ambiental Estratégico.

En consecuencia, no se recoge ninguna exigencia específica en este apartado, sin perjuicio de que la normativa correspondiente seguirá siendo aplicable y sin perjuicio de las consideraciones efectuadas en los restantes apartados del presente documento.

Esta misma información consta incorporada en el del **apartado B.3.1. del documento de contenido urbanístico.**

Derivadas de las consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

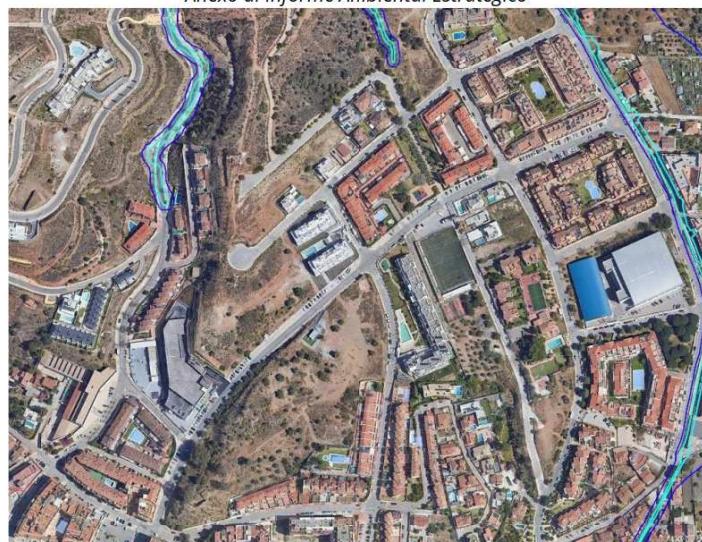
Se han efectuado **cambios en el documento de contenido urbanístico**, tras el informe del servicio de Dominio Público Hidráulico y de Calidad de Aguas, y según como ha solicitado el Informe Ambiental Estratégico.

En este apartado se traslada el contenido del **apartado A.1.5.3.** Aguas (Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbres, zona de policía - Calidad de las aguas - Zona inundable) **del documento de contenido urbanístico** por ser el lugar idóneo para expresar esa información al considerar que el análisis como posible afección sectorial debía contenerse en la memoria de información y diagnóstico:

"- Masas de aguas superficiales: La masa de agua superficial más cercana es el arroyo Serrezuela, pero los terrenos del ámbito objetivo de la innovación no están afectados por el dominio público hidráulico, ni en cuanto a las limitaciones que pudiera suponer su zona de servidumbre y policía, como ha sido reflejado en el Informe Ambiental Estratégico.

Según se indica en el Plano de afecciones (Cartografía de Información), **los terrenos del ámbito objetivo de la innovación no afectan al dominio público hidráulico del arroyo Serrezuela, ni a su zona de servidumbre** (se han reflejado los cauces próximos).

-Extracto del informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua.
Anexo al Informe Ambiental Estratégico-



-Extracto del informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua.
Anexo al Informe Ambiental Estratégico-

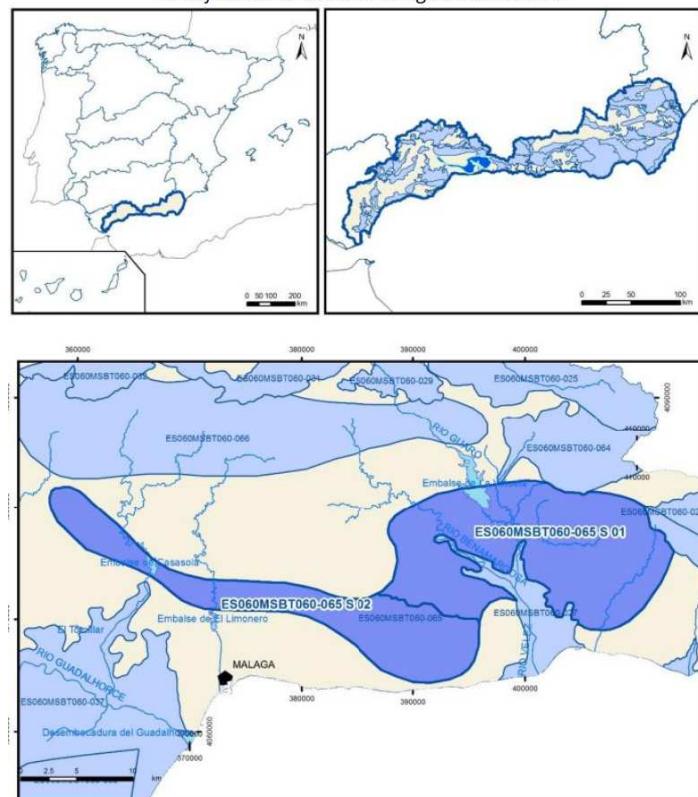


MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

- Masas de aguas subterráneas: En respeto de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía es preciso no aumentar las presiones detectadas.

La masa de agua subterránea más cercana es la identificada como ESO60MSBT060-065 METAPELITAS DE SIERRAS TEJEDA-ALMIJARA, pero los terrenos del ámbito objetivo de la innovación no están afectados, como ha sido reflejado en el Informe Ambiental Estratégico. No se grafía dicha masa de agua subterránea en el Plano de afecciones (Cartografía de Información), porque afectaría a la escala del plano por su tamaño.

-Identificación de la masa de agua subterránea-



- Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento de agua: No se prevé ningún tipo de desarrollo urbanístico, dado que la innovación se produce en un ámbito totalmente urbanizado para el que no se necesita aumentar la disponibilidad de recursos hídricos.

No se grafía el abastecimiento de agua en el Plano de afecciones (Cartografía de Información) porque no se produce afección, aunque se trasladarán al Documento Ambiental Estratégico los cálculos informativos necesarios al impacto de la innovación en el volumen del consumo o demanda de agua.

- Estudio Hidrológico-Hídrico (EHH): Aunque el informe del Servicio de Dominio Público Hídrico y Calidad de Aguas no indicó que fuera obligatorio, por petición del Informe Ambiental Estratégico se ha incorporado el Estudio Hidrológico-Hídrico como Anexo, que concluye que los terrenos del ámbito objetivo de la innovación no se ven afectados.

No se grafía en el Plano de afecciones (Cartografía de Información) porque se no se produce afección del periodo de retorno. Además la información se trasladará al Documento Ambiental Estratégico.

- Regulación de usos en zona inundable: Los usos en zona inundable deberán ser los regulados por el artículo 9 y siguientes del RDPA.

Se considera que la innovación es compatible con los condicionantes derivados de la normativa en materia de aguas, por las siguientes razones:



1. *No se produce afección al Dominio Público Hidráulico ni a su zona de servidumbre de las masas de aguas superficiales en el ámbito objetivo de la innovación.*
2. *No se produce afección de las masas de aguas subterráneas en el ámbito objetivo de la innovación.*
3. *En el Documento Ambiental Estratégico se adoptaron medidas para no aumentar el consumo de agua de forma desproporcionada y se distinguen medidas a adoptar en la fase de diseño como en la fase de funcionamiento.*
4. *La innovación no supone un nuevo desarrollo, ni siquiera una ampliación del existente por lo que el consumo de agua no se verá incrementado sobre las previsiones iniciales (las existentes antes de la innovación).*
5. *No hay incidencia en el respeto de las exigencias normativas para los vertidos.*
6. *Se ha efectuado el correspondiente Estudio Hidrológico-Hidráulico (EHH).*
7. *No hay incidencia en el respeto a las exigencias normativas para los usos regulados en zona de policía y zona inundable."*

Además de lo anterior, se efectuaron **consideraciones adicionales en el apartado B.3.2. del documento de contenido urbanístico** de las que se extraen para no ser reiterativos las siguientes:

"Se han efectuado cambios, tras el informe del servicio de Dominio Público Hidráulico y de Calidad de Aguas, como recoge el Informe Ambiental Estratégico.

Aunque la mayoría de cambios se han recogido en el apartado A.1.5.3. se seguirá el orden previsto en el cuadro de cumplimiento del requerimiento para facilitar el seguimiento:

- Masas de aguas superficiales: Se han producido cambios, además de en la memoria, en la cartografía para reflejar el arroyo Serreuela, así como otros cauces próximos como el arroyo Zamora. No se recoge ninguna exigencia específica en este apartado, sin perjuicio de que la normativa correspondiente seguirá siendo aplicable y sin perjuicio de las consideraciones efectuadas en el Documento Ambiental Estratégico.

- Masas de aguas subterráneas: Se han producido cambios en la memoria para reflejar la masa de agua subterránea ES060MSBT060-065 METAPELITAS DE SIERRAS TEJEDA-ALMJARA. Se reitera que, tal y como se indica en el Informe Ambiental Estratégico que en respeto de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía es preciso no aumentar las presiones detectadas.

- Disponibilidad de recursos hídricos. Abastecimiento de agua: Se han producido cambios en la memoria pero como se ha referido no se prevé ningún tipo de desarrollo urbanístico, dado que la innovación se produce en un ámbito totalmente urbanizado para el que no se necesita aumentar la disponibilidad de recursos hídricos. No se recoge ninguna exigencia específica en este apartado, sin perjuicio de que la normativa correspondiente seguirá siendo aplicable y sin perjuicio de las consideraciones efectuadas en el Documento Ambiental Estratégico (donde se insertan los cálculos informativos necesarios al impacto de la innovación en el volumen del consumo o demanda de agua).

- Informe en materia de aguas: Se ha recogido expresamente en el apartado A.2.1. de la memoria de participación e información pública.

- Estudio Hidrológico-Hidráulico (EHH): Aunque el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas no indicó que fuera obligatorio, por petición del Informe Ambiental Estratégico se ha incorporado el Estudio Hidrológico-Hidráulico como Anexo que concluye que los terrenos del ámbito objetivo de la innovación no se ven afectados.

- Compatibilidad con la regulación de usos: Además de recogerse en la memoria y expresamente señalar que los usos en zona inundable deberán ser los regulados por el artículo 9 y siguientes del RDPH. A los efectos de facilitar la compatibilidad con la normativa en materia de aguas se señala la necesidad de cumplir con la regulación de usos prevista por:



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas."

Análisis del abastecimiento de agua.

- Consumo previsto:

Las estimaciones fijadas por el Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol" para los terrenos de uso hotelero objeto de la innovación son 40 m³ diarios, y 200 habitaciones.

-Extracto del Plan Parcial del Sector UT-3 "Rincón del Sol"-

6.3.- DISTRIBUCIÓN DE AGUA

1) CALCULO DEL CONSUMO

Para el cálculo del consumo total diario, se parte de las dotaciones siguientes:

- | | |
|---------------------|------------------------------------|
| - Residencial..... | 250 l/hab. y día |
| - Equipamiento..... | 2 l/m ² . suelo y día |
| - Zonas verdes..... | 2,4 l/m ² . suelo y día |

En el consumo residencial se incluye la parte proporcional debida a los usos comerciales en bajos.

Aplicando las dotaciones al número máximo de unidades en cada concepto, se llega a los siguientes consumos diarios:

DILIGENCIA.- El presente documento Urbanístico ha sido aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de _____
Rincón de la Victoria.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Concepto	Dotación unitaria	Número de unidades	Consumo diario (m ³)
Residencial	250	474 x 3,5	414,75
Hotelero	200	200	40,00
Equipamiento	2	17.400	34,8
Zonas verdes	2,4	95.208	228,5
TOTAL	--	--	718,0

Esto supone un consumo anual en metros cúbicos previsto por el Plan parcial de **14.600 m³/año para el uso hotelero previsto.**

El uso residencial colectivo tendrá como hemos dicho un máximo de 180 habitaciones con consumo de agua menor que el Hotelero 4 estrellas cogido como referencia.

- Consumo uso hotel:

En función de la categoría del hotel, y de su tipología el consumo de agua puede variar en **tipología de 4 estrellas entre 200 y 300 litros por persona y día.**

El grueso del consumo del consumo se encuentra en las habitaciones que representa entre el 70% y el 90% del total, por ello la dotación considerada en el plan parcial es una dotación en principio suficiente para el uso hotelero previsto, considerando una media de casi 2

Página 55 de 61



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA65A00K6W8M4M9Q9T7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo,TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:52 APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDÍA DE 19/11/2024	

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

personas por unidad (habitación), dato que se vería reducido si la ocupación bajara. 200 l/per. día * 365 días * 200 hab. * 1,5 per/hab * 0,75 ocupación = **16.425 m³ anuales**. Valor ligeramente superior al previsto y que debe ser compensado con las medidas de ahorro propuestas en la memoria ambiental del presupuesto con medidas de ahorro que generen un ahorro en torno a un 15%.

Sin embargo el alojamiento comunitario lo podemos asemejar a residencial y el consumo diario según fuentes consultadas y documentación técnica de referencia el consumo en consumo medio de agua por persona no supera los 150 litros.

- Consumo alojamiento comunitario:

El uso de alojamiento comunitario supondría en el ejemplo seguido de 180 habitaciones con 20 dobles y 160 individuales.

Considerando una ocupación de 180 personas y un consumo por persona de 140 litros tenemos un consumo anual 150 l/per. día * 365 días * 200 personas * 0,9 ocupación = **9.855 m³ año**, aportando el uso alternativo un valor muy inferior al previsto por el plan parcial y al del uso actual hotelero, valor que se vería reducido además con las medidas de ahorro propuestas en la memoria ambiental del documento.

Como referencia además podemos ver la diferencia en consumo de ACS Agua caliente sanitaria entre un uso Hotelero de 4 estrellas y un uso residencial colectivo regulado en el CTE (Código Técnico de la edificación HS).

-Extracto de documento comparativo de consumo ACS”

Tabla c-Anejo F Demanda orientativa de ACS para usos distintos del residencial privado

Criterio de demanda	Litros/día-persona
Hospitales y clínicas	55
Ambulatorio y centro de salud	41
Hotel ****	69
Hotel ***	55
Hotel ***	41
Hotel/hostal **	34
Camping	21
Hostal/pensión *	28
Residencia	41
Centro penitenciario	28
Albergue	24
Vestuarios/Duchas colectivas	21
Escuela sin ducha	4
Escuela con ducha	21
Cuartel	28
Fábricas y talleres	21
Oficinas	2
Gimnasios	21
Restaurantes	8
Cafeterías	1

Un consumo de ACS de 55 litros día para ACS y de 41 litros para residencia lo cual viene a constatar la proporción estimada de consumo de Agua sanitaria en torno a un 20 % menos para Alojamiento comunitario que para Uso Hotelero 4 Estrellas.

- Conclusión

Página **56 de 61**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA65A00K6W8M4M9Q9T7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo,TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:52
APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695

Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



Por tanto podemos concluir que el objeto de la innovación que propone el uso de alojamiento comunitario como uso alternativo garantiza el suministro de agua en mayor grado que el uso Hotelero exclusivo previsto inicialmente y en base a los datos de previsión recogidos en el Plan Parcial Aprobado, desarrollado y urbanizado.

Es importante destacar que el uso Hotelero es más estacional y el uso de agua por piscinas, duchas etc. se concentra más en la época estival donde se agudizan los problemas de sequía y falta de suministro de agua.

Por tanto, sobre las previsiones iniciales previstas en los planes del municipio la situación derivada de permitir el uso de alojamiento comunitario será una medida de mejora y beneficio para todos los planes colindantes.

Derivadas de las consideraciones en materia residuos y calidad del suelo.

Según recoge el Informe Ambiental Estratégico en su tenor literal se indican una serie de condiciones de obligado cumplimiento cuando se dan los supuestos de hecho correspondientes y así fueron trasladadas al **apartado B.3.3. del documento de contenido urbanístico:**

"B.3.3.1. Producción de residuos peligrosos.

"Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 35 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras realizadas derivadas de la presente Innovación del Plan Parcial UT-3 del Rincón de la Victoria , se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto."

B.3.3.2. Producción de residuos no peligrosos.

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos no municipales en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los proyectos de urbanización derivados del presente Instrumento de Planeamiento deben contemplar la recogida separada de residuos, para dar cumplimiento al artículo 25.2. de la ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular: Dicho artículo en su punto b también obliga a la recogida separada de los biorresiduos domésticos antes del 30 de junio de 2022 en municipios con más de 5000 habitantes. De esta forma se tienen que establecer las islas o baterías de contenedores que incluyan al menos estas fracciones de separación obligatoria:



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

- Residuos sólidos urbanos
- Biorresiduos de origen doméstico
- Envases
- Papel
- Vidrio

Respecto a los residuos vegetales, según la Ley 7/2022, de 8 de abril, deberán ser entregados a gestor autorizado."

B.3.3.3. Residuos de construcción y demolición.

"Conforme a lo previsto 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, y el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el artículo 82 de Decreto 73/2012, de 20 de marzo, cuando la actuación u obra sea de titularidad pública y sea ejecutada por persona o entidad contratista o adjudicataria, ésta deberá constituir una fianza o garantía financiera equivalente a favor de la Consejería competente en medio ambiente para asegurar la correcta gestión de los residuos generados, de conformidad con el artículo 6.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero. Asimismo, la constitución de la fianza estará integrada en los procedimientos de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, de modo que se deposite el importe requerido antes de emitirse la correspondiente resolución de autorización ambiental.

En referencia a este último aspecto, la forma de constitución de la fianza y el importe de la misma se determinarán en base al Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra, aplicándole los criterios de cálculo establecidos en el artículo 82 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento deben ser clasificados, al menos, en las siguientes fracciones: madera, fracciones de minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, cerámica y piedra), metales, vidrio, plástico y yeso. Así mismo, se clasificarán aquellos elementos susceptibles de ser reutilizados tales como tejas, sanitarios o elementos estructurales. Esta clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos y sin perjuicio del resto de residuos que ya tienen establecida una recogida separada obligatoria.

Las demoliciones que, en su caso, fueran pertinentes se llevarán a cabo preferiblemente de forma selectiva y, con carácter obligatorio a partir del 1 de enero de 2024.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. NO PODRÁN DEPOSITARSE EN VERTEDERO LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN GENERADOS EN LA OBRA QUE NO HAYAN SIDO SOMETIDOS A ALGUNA OPERACIÓN DE TRATAMIENTO PREVIO. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se lleva a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación."



B.3.3.4. Protección del suelo.

"Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse que durante las obras derivadas del presente instrumento de planeamiento, la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que durante las obras en el ámbito del proyecto se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área impermeabilizada y con recogida de derrames para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites u otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

En el caso que en el suelo, se prevea desarrollar una actividad potencialmente contaminante del suelo según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un INFORME PRELIMINAR DE SITUACIÓN DEL SUELO, con el contenido previsto en el Anexo II.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 55.1, del Decreto 18/2015, de 27 de Enero, referente a Planeamientos y Desarrollos Urbanísticos sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, en el caso de que se contemplen cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberán aportar un INFORME HISTÓRICO DE SITUACIÓN."

Derivadas de las consideraciones materia de cambio climático.

Según recoge el Informe Ambiental Estratégico, **los cambios que se requieren son reconocer como de obligado cumplimiento las consideraciones realizadas** y, dado que son medidas previstas en el Documento Ambiental Estratégico (aunque se ha hecho mención en el documento de contenido urbanístico de que se recogen en este documento) resulta oportuno reflejarlas.

En consecuencia, la exigencia ha sido trasladada al **apartado B.3.4. del documento de contenido urbanístico:**

"En consecuencia, para cumplir con lo solicitado se insertan a continuación las medidas a las que hace referencia (aunque ya figuraban en el Documento Ambiental Estratégico) se reitera que se considerarán de obligado cumplimiento:

"(...) Se proponen, entre otras, las siguientes medidas recogidas en el Documento Ambiental Estratégico:

- Se ejecutará un 10 % más de instalación solar fotovoltaica de la que sea exigible por CTE garantizando la tendencia a un edificio de consumo energético casi nulo. En caso de no disponer de superficie en cubierta suficiente para disponer de las mismas se sustituirá por solución equivalente siempre en cumplimiento de los valores comprometidos de mejora de consumo final en este paquete de medidas.
- Se dispondrá de un 5 por ciento más de plazas para vehículos eléctricos de las exigibles por normativa y se dispondrán de carteles informativos en garaje para el fomento del uso compartido de vehículos favoreciendo el contacto entre los usuarios interesados.
- En las zonas verdes de la propuesta se utilizarán especies vegetales autóctonas de bajo consumo de agua.
- Uso de sistemas de riego automático que optimicen el consumo de agua incorporando mecanismos de programación.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

- En los espacios libres no construidos se dispondrá mínimo de un 30 por ciento de superficie con capacidad drenante y de retención de CO2 en el manto vegetal.
- En concordancia con el plan de actuación contra el clima de Andalucía, realizar cada tres años un estudio de la huella de carbono de la actividad con propuestas de mejora continua.
- La compra de créditos de CO2 mediante la planta de arbolado en los lugares idóneos a empresas certificadas y registro Voluntario en la Junta de Andalucía de las actuaciones de compensación que compensen cada 15 años la capacidad de sumidero de los 8200 metros cuadrados de suelo transformado, y que se estima en unas 19,89 Toneladas de CO2 para cuyo cálculo se han seguido los criterios y procedimientos del documento orientativo de la "Guías Técnicas para la consideración de la adaptación y mitigación del Cambio Climático en los planes y proyectos sometidos a evaluación ambiental DE MAYO DE 2019".

Exigencia de tramitación de calificación ambiental, antes de la obtención de la licencia de obras.

Según recoge el Informe Ambiental Estratégico en su tenor literal se indican una exigencia - derivada de la normativa ambiental- y así fue trasladada al **apartado B.3.5. del documento de contenido urbanístico:**

"El promotor deberá solicitar al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, antes de la obtención de la licencia de obras el inicio del trámite de Calificación ambiental (anexo II, Calificación ambiental que incluye el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada, de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con las adaptaciones a la misma recogidas en esta Ley y sus desarrollos reglamentarios) por encontrarse la actuación incluida en el epígrafe 25 del anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental."

1.13. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

De forma coherente con lo expuesto en el punto 1.10.d. "indicadores para evaluar las medidas adoptadas" se dispondrán de los medios humanos y técnicos para la cuantificación de los objetivos comprometidos en la memoria.

- Emisiones de CO2 extrapolable de la medición tanto de consumo energético como de la producción energética derivada de instalación fotovoltaica con la consecuente consecuencia de las emisiones de CO2 en base al origen de la energía primaria considerada. Realización de informes anuales al respecto. Publicidad y concienciación en pantallas digitales en el edificio y portal web.
- Emisión de gases de efecto invernadero. Cuantificación además de los consumos de los gases y productos empleados, gases refrigerantes en refrigeración etc que pueda producir gases de efecto invernadero garantizando su minimización y cumplimiento de objetivos de la presente memoria y siempre sobre la base del cumplimiento superior a la normativa aplicable. Emisión de informes anuales al respecto. Publicidad y concienciación en pantallas digitales en el edificio y portal web.
- Agua. Contadores de agua consumida y recuperada. Informes anuales y publicidad y concienciación en pantallas digitales en el edificio y portal web.
- Residuos. Medición y desglose en base de obra en base a los objetivos trazados en el plan de residuos. Informes anuales y publicidad y concienciación en pantallas digitales en el edificio o de la obra en este caso y portal web.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UT-3 "RINCÓN DEL SOL". CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS P-10 Y P-11 DEL SECTOR UT3. INCORPORACIÓN DE USO ALTERNATIVO DE ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

- Trazabilidad y certificados de la huella de carbono por los residuos generados en el edificio, desglose e informe anual de kg reciclados por materiales. Informes anuales y publicidad y concienciación en pantallas digitales en el edificio y portal web.
- Sumidero de CO₂. Seguimiento mediante empresa certificada de las medidas paliativas compensatorias de la reducción de sumidero de CO₂ del terreno afectado y transformado, registro voluntario en la junta de Andalucía y publicidad del cumplimiento de estos objetivos comprometidos que neutralicen los efectos de la intervención derivados de la pérdida de terreno natural tal como se ha descrito en la memoria.
- Monitorización pormenorizada y Realización de auditoría energética anual con desglose de consumos, análisis de comportamiento del usuario y propuesta y concienciación de uso, así como propuesta de mejora para adaptar o mejorar el comportamiento real del edificio al teórico obtenido de cálculos realizado mediante los programas certificados. Esta Auditoría energética mediante la Monitorización desglosada de los puntos de consumo emitirá un informe detectando posibles desviaciones y proponiendo las mejoras en consecuencia. Se considera que la información al usuario y más en el caso de alojamiento colectivo y su comportamiento como parte activa del consumo debe ser analizada con indicadores tanto de consumos energético, hídricos como de residuos valorando los resultados de las distintas estrategias sobre el edificio o labores de concienciación del usuario.

En Granada, a 17 de octubre de 2024.

D. Luis Manuel Martín-Ferrer Martínez.
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

MARTIN FERRER Firmado digitalmente
MARTINEZ LUIS por MARTIN FERRER
MANUEL - MARTINEZ LUIS
44293200F MANUEL - 44293200F
Fecha: 2024.10.17
20:01:28 +02'00'

Página 61 de 61



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8003AA65A00K6W8M4M9Q9T7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 22/11/2024
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2024 09:12:52

APROBACIÓN INICIAL POR DECRETO DE ALCALDIA DE 19/11/2024

EXPEDIENTE :: 2023008695
Fecha: 13/06/2023
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

