Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO
REGULARIZACIÓN DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA
DE LOS TERRENOS DE SUELO NO URBANIZABLE EDIFICADOS
EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO DE LA ESTACIÓN DE OBEJO
OBEJO (CORDOBA)

C1 – DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

MARZO DE 2022

AYUNTAMIENTO DE OBEJO

CIF P1404700E

ÍNDICE

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

1. FUNDAMENTOS, CONTENIDO Y CRITERIOS DE LA EVALUACIÓN 4

1.1. NATURALEZA Y OBJETO DEL DOCUMENTO 4
1.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.....4
1.3. PROCESO DE INTEGRACIÓN DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS.....4
1.3.1. Criterios Generales para la Evaluación Ambiental 4
1.3.2. Integración de las determinaciones técnicas 5
1.3.3. Normativa urbanística de aplicación.....5
1.3.4. Naturaleza del documento urbanístico. Procedimiento de tramitación 6
1.4. ANTECEDENTES DE TRAMITACIÓN: EL DOCUMENTO DE ALCANCE 7
1.5. CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....7

2. CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL DOCUMENTO DE ALCANCE 8

2.1. EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.....8
2.1.1. Medio Natural 8
2.1.2. Incendios Forestales 8
2.2. ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA 9
2.3. DOMINIO PÚBLICO PECUARIO.....9
2.4. EN RELACIÓN CON EL CAMBIO CLIMÁTICO 10
2.5. EN RELACIÓN CON LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA 10
2.6. EN RELACIÓN CON LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA 10
2.7. EN RELACIÓN CON EL IMPACTO EN LA SALUD 11
2.8. OTROS PRONUNCIAMIENTOS.....11
2.8.1. Espacios Naturales.....11
2.8.2. Protección del Patrimonio Histórico 11
2.8.3. Ordenación del Territorio 11
2.8.4. Residuos y Calidad del Suelo 12

3. LA MODIFICACION DEL PGOU Y SU RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS..... 13

3.1. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU 13
3.2. CARÁCTER TRANSVERSAL DEL DOCUMENTO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU 13
3.3. INCIDENCIA SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.....13
3.3.1. Planificación Territorial 13
3.3.2. Planificación Sectorial.....15

4. DESCRIPCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO 19

4.1. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO.....19
4.1.1. Ámbito Territorial 19
4.1.2. El Área de Actuación específica.....20
4.2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU 21
4.2.1. Objetivos Urbanísticos.....21
4.2.2. Objetivos Ambientales.....22
4.3. LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS 26
4.4. DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A LA GESTIÓN DEL AGUA, LOS RESIDUOS Y LA ENERGÍA. DOTACIONES DE SUELO.....27
4.4.1. Redes de Servicios.....27

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

4.4.2. Recogida de Residuos Sólidos Urbanos 28
4.5. DESCRIPCIÓN BÁSICA DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS 28

5. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO 31

5.1. DESCRIPCIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO SOPORTE DE LA ACTUACIÓN 31
5.1.1. Localización 31
5.1.2. Usos del suelo actuales 31
5.1.3. Morfología de los terrenos 32
5.1.4. Accesibilidad y Movilidad 32
5.2. SOSTENIBILIDAD. ANÁLISIS DE NECESIDADES Y DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS ...33
5.3. USOS ACTUALES DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL ÁMBITO 33
5.4. DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS 35
5.4.1. Sociedad 35
5.4.2. Economía 36
5.4.3. Entorno demográfico 37
5.5. ÁREAS RELEVANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, SINGULARIDAD, O DE ESPECIAL PROTECCIÓN 38
5.6. AFECCIONES A DOMINIOS PÚBLICOS 38
5.6.1. Carreteras 38
5.6.2. Ferrocarril 38
5.6.3. Vías Pecuarias 39
5.6.4. Afecciones Aeronáuticas 42
5.6.5. Zona de Seguridad Militar. Ley de Defensa Nacional 42
5.6.6. Bienes Patrimoniales 42
5.7. NORMATIVA AMBIENTAL DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO 42

6. EXAMEN Y VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA 47

6.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU 47
6.1.1. Alternativa CERO 48
6.1.2. Alternativa UNO 49
6.1.3. Alternativa DOS 50
6.1.4. Alternativa TRES 51
6.2. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS 53
6.2.1. Aspectos Generales Valorados 53
6.2.2. Justificación de la Alternativa de Ordenación elegida 55

7. IDENTIFICACION Y VALORACION DE IMPACTOS 57

7.1. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS INDUCIDOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PGOU. INFLUENCIA DIRECTA EN EL MEDIO AMBIENTE 57
7.1.1. Criterio de identificación y Metodología 57
7.1.2. Factores impactados sobre el Medio Físico 59
7.1.3. Factores impactados sobre el Medio Perceptual 59
7.1.4. Factores impactados sobre el Medio Socioeconómico 60
7.1.5. Análisis Matricial Causa-Efecto. Incidencia en el Medio Ambiente por desarrollo de la Modificación del PGOU 60
7.1.6. Valoración de impactos inducidos por las determinaciones del planeamiento urbanístico 61
7.2. IDENTIFICACIÓN E INCIDENCIA AMBIENTAL SOBREVENIDA POR EL CAMBIO CLIMÁTICO 63
7.2.1. Sobre los impactos derivados del Cambio Climático 63
7.2.2. Incidencia Ambiental sobrevenida por el Cambio Climático 64
7.2.3. Análisis Matricial Causa-Efecto. Incidencia derivada del Cambio Climático 66

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

7.3. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. SEGURIDAD AMBIENTAL 69

8. MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO 71

8.1. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO PROPUESTO 71
8.2. MEDIDAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES Y EL MODELO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD FUNCIONAL 75
8.2.1. Medidas específicas relacionadas con el consumo de agua 75
8.2.2. Redes Viarias – Movilidad y Accesibilidad Funcional 76
8.3. MEDIDAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO 76
8.3.1. Medidas relacionadas con el Contexto Territorial 77
8.3.2. Medidas relacionadas con la Forma de la Ciudad y la Ocupación razonable del Suelo 77
8.3.3. Medidas para reducir el Consumo de Recursos y Energía 78
8.3.4. Medidas para la mejora del Medio Urbano 81

9. PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO 83

9.1. MÉTODOS PARA EL CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES, DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS Y DE LAS CONDICIONES PROPUESTAS 83
9.2. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL 83
9.2.1. Objetivos 83
9.2.2. Metodología 84
9.2.3. Vigilancia y Seguimiento de las Medidas Correctoras 85

10. SINTESIS 87

10.1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES 87
10.1.1. Sobre el procedimiento de evaluación ambiental 87
10.1.2. Tramitación administrativa ambiental llevada a cabo 87
10.2. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO 88
10.2.1. Ámbito de Actuación del Planeamiento 88
10.2.2. Determinaciones Urbanísticas. Usos y redes de servicio 89
10.2.3. Caracterización ambiental. Estudio y análisis ambiental del medio en el ámbito de actuación 91
10.3. ESTUDIO Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS 92
10.3.1. Alternativas estudiadas 92
10.3.2. Justificación de la Alternativa de ordenación elegida 93
10.4. INCIDENCIA AMBIENTAL. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y MEDIDAS CORRECTORAS 93
10.4.1. Valoración de Impactos detectados – Influencia Directa 93
10.4.2. Impactos medio ambientales derivados del cambio climático 94

11. CONCLUSIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO 96

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

1. FUNDAMENTOS, CONTENIDO Y CRITERIOS DE LA EVALUACIÓN

1.1. Naturaleza y Objeto del Documento

Este DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DIE) se formula en correspondencia con la Modificación de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente del municipio de Obejo, con el objeto de regularizar la situación urbanística de los terrenos ya edificados situados en el entorno del núcleo urbano de la Estación de Obejo y que actualmente están clasificados como suelo no urbanizable, instrumentalizando los mecanismos para que dichos terrenos puedan integrarse adecuadamente al proceso urbanizador.

Se enmarca también en el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria establecido en el art.40.2.a de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental* (ley GICA) de Andalucía para la modificación del planeamiento urbanístico general, teniendo como fin la integración de los aspectos ambientales en el propio documento urbanístico.

1.2. Promotor de la Modificación del PGOU

El promotor de la **Modificación del PGOU de Obejo** y del presente Documento Ambiental Estratégico así como de toda la documentación asociada, es el **Ayuntamiento de Obejo** con CIF - **P1404700E**.

Cabe indicar que se ha recurrido a la Excelentísima Diputación Provincial de Córdoba para que, a través de la Delegación de Cooperación con los Municipios y Carreteras y su Servicio de Arquitectura y Urbanismo (SAU), se apoye el procedimiento técnico y administrativo, siendo finalmente este organismo el que acuerda el contrato de asistencia para la redacción de los correspondientes documentos necesarios para la tramitación.

1.3. Proceso de integración de los documentos técnicos

1.3.1. Criterios Generales para la Evaluación Ambiental

El Documento Ambiental Estratégico es en sí una valoración comparativa del territorio de estudio sin intervención, con aquel que resultaría de la aplicación de las determinaciones emanadas del texto urbanístico de la Modificación del PGOU.

La Modificación del PGOU de Obejo en el ámbito del núcleo urbano de la Estación de Obejo y su entorno próximo debe perseguir la coordinación, la articulación y la subsidiariedad que emana de las estrategias de ámbito suprarregional y asumir las incidencias de otras políticas sectoriales, entendiendo el territorio como base para el equilibrio entre regiones diversas.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Desde la Estrategia Territorial Europea se plantea la importancia de conseguir un alto grado de colaboración entre las distintas administraciones competenciales para alcanzar por igual en todas las regiones de la UE los objetivos fundamentales de las políticas comunitarias. El marco europeo es, por tanto, orientación y referencia para los Estados miembros, sus autoridades regionales y locales en las políticas de desarrollo territorial orientadas a conseguir un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio mediante la consecución de tres políticas fundamentales:

- La cohesión económica y social.
- La conservación y gestión de los recursos naturales y del patrimonio cultural.
- La competitividad más equilibrada del territorio europeo. Medio ambiente así como la solución más sencilla

1.3.2. Integración de las determinaciones técnicas

El Documento Ambiental Estratégico y la **Modificación del PGOU** se formalizan como textos cuyas determinaciones están enfocadas a la mejora de la calidad de las ciudades y del medio natural. El primero es parte integrante del proceso de control y evaluación, a través del cual se evaluará la viabilidad ambiental de la actuación y se garantizará la incorporación de criterios de sostenibilidad; y el texto de la Modificación del PGOU, por su parte, contendrá las medidas preventivas y correctoras que se deriven del mismo.

El proceso de elaboración conjunta de ambos documentos permite la máxima integración de la componente ambiental en las determinaciones de la Modificación del Plan General (desde su entendimiento como instrumento capaz de intervenir en positivo sobre la problemática ambiental existente).

1.3.3. Normativa urbanística de aplicación

La tramitación urbanística se hace al amparo de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (Ley LISTA), legislación marco en la comunidad autónoma.

La ley LISTA fue publicada en el BOJA nº 233 del 3 de diciembre de 2021, entrando en vigor el 23 de diciembre de 2021 y viene a sustituir el cuerpo normativo establecido en la anterior *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (Ley LOUA).

Respecto a su aplicabilidad en el documento urbanístico, cabe referirse al apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA:

> *Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.*
>
> *1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación*

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

El Ayuntamiento de Obejo viene en presentar el día 06.11.2020 ante el órgano ambiental, en este caso la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, conjuntamente con la documentación técnica correspondiente a dicha fase, entendiéndose así que esta Modificación de Planeamiento cuenta con tramitación iniciada a efectos de aplicabilidad de la Ley LISTA.

1.3.4. Naturaleza del documento urbanístico. Procedimiento de tramitación

El planeamiento general vigente en el municipio de Obejo –PGOU- lo constituye el conjunto de los documentos, con plena vigencia en sus campos respectivos:

- Adaptación Parcial a la LOUA, que recoge las determinaciones urbanísticas de carácter estructural.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Es por ello que la actuación planteada de Modificación del PGOU de Obejo debe ser entendida procedente por cuanto el municipio de Obejo dispone de planeamiento general adaptado a la legislación urbanística.

La innovación que se pretende afectará a la ordenación del planeamiento general vigente al modificar la clasificación del suelo, si bien esta será muy puntual y localizada, alterando mininamente la superficie clasificada del término municipal, no suponiendo una alteración integral del conjunto del municipio, ni tampoco una revisión total o parcial del modelo urbanístico, encuadrándose así en los establecido en el art.86 de la Ley LISTA como modificación de instrumento de planeamiento.

Esta consideración legislativa también se alinea con las determinaciones del art.5 de las Normas Urbanísticas del propio Plan General (documento de Normas Urbanísticas Municipales) respecto a las modificaciones del mismo.

Por todo lo expuesto, la Modificación del PGOU de Obejo debe ser establecida por la misma clase de instrumento (planeamiento general), observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, estando sometida a control administrativo mediante evaluación ambiental estratégica.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

1.4. Antecedentes de tramitación: el Documento de Alcance

El día 24.06.2020 se viene en presentar en el Ayuntamiento de Obejo la documentación urbanística y ambiental correspondiente a la fase previa con la que iniciar la tramitación administrativa:

- Documento de Avance Urbanístico (Borrador del Plan)
- Planos con Documentación Gráfica
- Documento Inicial Estratégico (DIE - Texto Ambiental)

Tras el procedente análisis municipal, el Ayuntamiento de Obejo viene en presentar el día 06.11.2020 ante el **órgano ambiental**, en este caso la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, la **solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica**.

Tras contestación al requerimiento realizado por el órgano ambiental para subsanación de deficiencias, con aportación de documentación (Anexo al DIE con análisis de las determinaciones 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*), el día 25.02.2021 se admitió a trámite la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica quedando vinculada al **expediente administrativo EAE-20-011**.

Estudiada el conjunto de la documentación y tras dar conocimiento a las distintas administraciones públicas afectadas y organismos que pudiesen tener intereses en el ámbito de actuación para que se pronunciasen, el órgano ambiental emite el día 09.07.2021 Documento de Alcance dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, texto con determinaciones específicas para la modificación de planeamiento que se desarrolla.

1.5. Contenido del Documento Ambiental Estratégico

El contenido de este documento ambiental estratégico se ajusta simultáneamente a lo dispuesto en:

- **Anexo II B** de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* normativa marco autonómica.
- **Anexo IV** de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* normativa marco estatal.

Igualmente se relaciona el cumplimiento del condicionado del Documento de Alcance emitido dentro del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

2. CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL DOCUMENTO DE ALCANCE

La Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (DT-CAGPDS), como **órgano ambiental**, dentro del **expediente EAE-20-011**vino a emitir el día 09.07.2021 el preceptivo **Documento de Alcance** dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación del PGOU de Obejo.

Dicho documento contiene determinaciones específicas que deben ser tenidas en cuenta en la modificación de planeamiento que se desarrolla.

2.1. En Relación con la Protección del Medio Natural

2.1.1. Medio Natural

El Servicio de Gestión del Medio Natural de la DT-CAGPDS, en relación con la modificación del planeamiento propuesto, emite Informe el 09.03.2021 en la que se expone que la modificación puntual del PGOU de Obejo **se evalúa como compatible con los objetivos de la protección del medio natural y de las especies silvestres** frente a las actuaciones que supongan una amenaza para su conservación o recuperación así como en precaución en las intervenciones que puedan afectar a espacios naturales o especies silvestres según la legislación vigente.

Así concluye el documento que la actuación urbanística se informa FAVORABLEMENTE.

2.1.2. Incendios Forestales

El término municipal completo de Obejo se encuentra definido como zona de peligro afectada por riesgo de incendios forestales. Específicamente, el ámbito de actuación se localiza en zona de influencia forestal, estando rodeada de importantes unidades de vegetación. En consecuencia, se habrá de tener en consideración la aplicación normativa que en materia de prevención y lucha contra los incendios forestales contiene el *Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales* y específicamente, sobre las prohibiciones y limitaciones de usos y actividades en zonas de influencia forestal, debiendo contemplar además, los planes locales de emergencia por incendios forestales y de autoprotección de los artículos 32 y 33 del citado Decreto.

Se da la circunstancia que en el momento de tramitación de la innovación el municipio de Obejo no dispone de plan local de emergencia por incendios forestales y autoprotección, reconociéndose en las ordenanzas de zona de la modificación las prohibiciones y limitaciones al uso y actividad derivadas de la legislación autonómica.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

2.2. Adecuación Paisajística

El órgano ambiental expone en el Documento de Alcance que el cambio de clasificación de suelo **no supone alteración paisajística alguna**, por lo que no se esperan cambios sustanciales en el actual núcleo urbano y su entorno, alcanzando por tanto una adecuada integración paisajística.

No obstante, el documento de planeamiento final y el documento ambiental estratégico han de contener medidas que contribuyan a velar por el mantenimiento de los valores paisajísticos existentes y evitar la pérdida de calidad paisajística del borde urbano donde se clasifican los nuevos suelos.

A este fin, la ordenación detallada propuesta viene en disponer sobre el ámbito de actuación la misma ordenanza de zona UAS-3 que la vigente en el área colindante ya clasificada como suelo urbano consolidada. De este modo se viene en mantener las mismas tipologías edificatorias del entorno, dentro del modelo de ciudad compacta existente y sin modificar la relación paisajística con el medio circundante.

En el *apartado 8.1* del presente documento se detallan las medidas protectoras relativas a la adecuación paisajística del ámbito de la Innovación del Plan General.

2.3. Dominio Público Pecuario

Con fecha 13.05.2021 se emite Informe del Departamento de Vías Pecuarias de la DT CAGPDS dentro de la fase previa de tramitación.

El Informe expone que el Borrador Urbanístico [Documento de Avance] refiere que la Cañada Real Soriana en el ámbito de la modificación se encuentra deslindada y desafectada. A juicio del Departamento de Vías Pecuarias, la desafectación a la que se hace mención no alcanza a la superficie contigua a las parcelas a incluir en el núcleo urbano, siendo el tramo para el que se publicó la desafectación el constituido por los terrenos de la vía pecuaria comprendidos entre el paso a nivel de la antigua carretera N- 432A de Córdoba a Badajoz, desde el paso a nivel con la línea de ferrocarril Córdoba-Almorchón hasta el Descansadero de Cerro Muriano, incluido este, con una superficie de 12,1 hectáreas, desafectación efectuada conforme a la *Resolución de 26 de junio de 2000, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba la desafectación parcial de terrenos de la vía pecuaria Cañada Real Soriana, en el término municipal de Obejo* vinculada al expediente VP@322/00 (BOJA 22.08.2000).

A la vista de lo anterior el Documento de Alcance indica que **se deberá incluir en la documentación final la modificación de la situación administrativa actual de la Cañada Real Soriana**, y en consecuencia, se evalúe la Modificación del PGOU en base a dicho trazado.

En la Memoria Urbanística (apartado 4.3.3) y en este Documento Ambiental Estratégico (apartado 5.6.1) se relacionan los distintos pronunciamientos que se han producido sobre

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

la Cañada Real Soriana desde el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término de Obejo a la actualidad, viniendo en justificar el trazado teórico de la misma (no cuenta con deslinde oficial) en función de las descripciones contenidas en los distintos informes administrativos, concluyendo sobre la **no afección de vías pecuarias sobre el ámbito de actuación**.

2.4. En relación con el Cambio Climático

En el Documento de Alcance se expone que el análisis previo de la incidencia en el cambio climático realizado en el Documento Inicial Estratégico responde al contenido normativo 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*.

Conforme se establece en el Anexo II B de la Ley GICA, en relación con el cambio climático, el Documento Ambiental Estratégico debe incluir:

- Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada
- Incluir las medidas previstas para prevenir, reducir, y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan.

Proporcionalmente al reducido ámbito de la innovación propuesta, se deberá incorporar medidas específicas para la mitigación y adaptación al cambio climático, con un carácter eminentemente práctico.

En el *apartado 7.2* del presente texto se realiza la valoración de los impactos inducidos y las medidas específicas para la lucha frente al cambio climático.

2.5. En relación con la Contaminación Acústica

De acuerdo con la legislación sectorial vigente, al tratar la evaluación ambiental de un instrumento de planeamiento urbanístico, a nivel de protección acústica se deberá acompañar Estudio Acústico que se incorpora como texto complementario ambiental Documento D3 debiéndose garantizar a efectos acústicos la compatibilidad del uso proyectado con los usos colindantes.

2.6. En relación con la Contaminación Lumínica

Se debe atender los efectos adversos de la contaminación lumínica siendo imprescindible actuar adecuadamente en instalaciones de alumbrado exterior, si bien las exigencias derivadas de la normativa sectorial deben pormenorizarse en posteriores Proyectos Ordinarios de Obras no vinculados al procedimiento urbanístico en tramitación.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

2.7. En Relación con el Impacto en la Salud

El Documento de Aprobación Inicial, en conformidad con la legislación sectorial vigente, debe someterse a Evaluación de Impacto sobre la Salud, debiéndose incorporar justificación de la Valoración de Impacto en Salud.

El texto de la Innovación del Plan General apto para aprobación inicial incorpora en el Capítulo 9 de la memoria del documento urbanístico la correspondiente Valoración de Impacto en Salud.

2.8. Otros Pronunciamientos

2.8.1. Espacios Naturales

El Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la DT-CAGPDS emite el 11.03.2021 informe indicando que las actuaciones se localizan fuera de Zona de Importancia Comunitaria y por tanto **no procede realizar especificaciones sobre los Espacios Naturales Protegidos**.

2.8.2. Protección del Patrimonio Histórico

La Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico viene a comunicar el 16.03.2021 que la innovación pretendida **no afecta a ningún bien inscrito** en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, ni consta la afección a otros bienes del patrimonio histórico.

2.8.3. Ordenación del Territorio

La Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio viene a comunicar el 16.03.2021 informe preliminar dentro del procedimiento de evaluación ambiental, con independencia del informe preceptivo a evacuar tras la aprobación inicial del documento urbanístico de la modificación de planeamiento.

En este informe preliminar se expone:

- Al no estar incluido el municipio de Obejo en ningún Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, solamente le son de aplicación las referencias básicas contenidas a dicho municipio en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía POTA, aprobado por el *Decreto 206/2006, de 28 de noviembre*.
- De acuerdo con lo regulado en el art.37 de la LOUA, la presente innovación **no supone una alteración sustancial de la ordenación estructural**, y **se circunscribe a una parte concreta del territorio ordenado** por el PGOU de Obejo, por lo que el ayuntamiento no la define como una Revisión Parcial del citado PGOU.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

2.8.4. Residuos y Calidad del Suelo

El Departamento de Residuos y Calidad del Suelo del Servicio de Protección Ambiental, perteneciente a la DT-CAPGDS con fecha 22/04/2021 emite informe indicando que la modificación de planeamiento no afecta a suelo industrial, ni consta que se trate de suelos que hayan albergado actividades potencialmente contaminantes de suelos, concluyendo que la Evaluación Ambiental Estratégica **no se vería afectada por la normativa de residuos ni suelos**.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

3. LA MODIFICACION DEL PGOU Y SU RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS

3.1. Finalidad de la Modificación del PGOU

El documento de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) pretende realizar nueva delimitación del polígono del suelo urbano en la zona de Venta Nueva para incluir en él las edificaciones detectadas, muy similares a las adyacentes, categorizando el área ampliada bajo la clasificación de suelo urbano en la categoría de consolidado con uso global residencial.

La propuesta se justifica y sustenta en las siguientes circunstancias concurrentes en el ámbito de actuación:

- Edificaciones existentes detectadas, muy similares a las adyacentes y que se ajustan a la calificación y ordenanzas de la zona, con significativo grado de colmatación.
- Cuenta actualmente con acceso rodado y redes de infraestructuras y servicios que dan adecuado servicio a las todas las parcelas (abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de electricidad en baja tensión y alumbrado público) en conformidad con la normativa urbanística, no siendo necesaria la mejora y ampliación de las redes.

Estas circunstancias se alienan con el contenido expreso del art.13 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (Ley LISTA) para el suelo urbano (consolidado), puesto que los terrenos forman parte de un núcleo de población existente dotado de los servicios e infraestructuras donde no es necesaria actuación de transformación urbanística.

3.2. Carácter transversal del documento de la Modificación del PGOU

La Modificación del PGOU de Obejo no identifica afecciones anteriores a la redacción del mismo ni prevé actuaciones derivadas de éste que puedan generar algún tipo de afección sobre los planes sectoriales y territoriales con incidencia en el propio término municipal de Obejo.

Es más, el documento urbanístico de la Modificación del PGOU recoge e integra con carácter transversal las determinaciones y preceptos que puedan tener repercusión sobre el ámbito de actuación.

3.3. Incidencia sobre los Planes Sectoriales y Territoriales

3.3.1. Planificación Territorial

Es objetivo del planeamiento general la integración y concreción para su ámbito municipal de todas las planificaciones territoriales que le afectan.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Córdoba (PEPMF-CO)

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

Contextualización del municipio de Obejo en el POTA

Primeramente, respecto del **sistema de ciudades** indicar que ha de ser entendido como el conjunto de pueblos y ciudades que organizan el territorio de Andalucía, teniendo en cuenta su papel decisivo en la conformación del orden territorial regional.

El documento POTA define un marco de política territorial para la totalidad de los asentamientos humanos de la región, atendiendo a las categorías del Sistema de Ciudades expresamente definidas en el Modelo Territorial.

Los componentes del sistema de ciudades son: Centros Regionales, Redes de Ciudades Medias y Redes de Asentamientos en Áreas Rurales.

Singularmente, el **municipio de Obejo** se caracteriza tener de hecho una doble adscripción, reconocida el propio documento (ciudad asentamiento rural vinculado al área de influencia de Centro Regional):

- Formalmente el POTA, por su cercanía a la ciudad de Córdoba, encuadra el municipio en la Red de Centros Regionales.

  Puede permitir incorporar el municipio a la planificación y políticas territoriales de la aglomeración urbana de Córdoba (infraestructuras, conexiones, sinergias económicas, etc.) dentro de procesos de naturaleza metropolitana articulados en torno a un núcleo principal que ejerce como elemento dinamizador.

- Funcionalmente de hecho, por la estructura de su territorio (tamaño del municipio, orografía, disposición de tres núcleos urbanos pequeños de menos de dos mil habitantes, etc.) podría estar integrado en la Red de Asentamientos en Áreas Rurales conjuntamente con el resto de términos que componen la comarca del Valle del Guadalhorce.

  Las zonas interiores de Andalucía constituyen una pieza esencial del territorio de la Comunidad en las que recae una importante responsabilidad para el mantenimiento tanto de las actividades productivas agrarias, como de los valores ecológicos y paisajísticos del conjunto de la región.

  Cobran especial importancia pues en Obejo las estrategias de modernización de la agricultura, del desarrollo forestal y ganadero, así como las dirigidas a potenciar al sector industrial y de servicios en su economía urbana, con el objetivo de mantener la población y mejorar sus niveles de calidad de vida, a la vez que se garantiza un uso sostenible de los recursos naturales y el paisaje

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Los **Dominios Territoriales** corresponde con la base físico-natural y patrimonial de Andalucía y que constituye un referente ineludible para la planificación territorial. El Modelo Territorial reconoce los grandes Dominios Territoriales como componentes de la estructura regional, en cuanto que requieren el desarrollo de políticas coherentes y coordinadas.

Los Dominios Territoriales reconocidos en el POTA son: Sierra Morena-Los Pedroches, Valle del Guadalquivir, Sierras y Valles Béticos, y Litoral.

El **municipio de Obejo** se encuentra integrado en el **Dominio Territorial Sierra Morena-Los Pedroches**. En concreto, para las zonas en contacto con la campiña alta del Valle del Guadalquivir donde se inserta el término municipal de Obejo, el POTA establece las siguientes estrategias:

- Desarrollo Rural de Sierra Morena-Los Pedroches
- Programa de conservación y puesta en valor de la dehesa
- Protección y puesta en valor de los recursos del patrimonio territorial
- Preservación de los recursos hídricos

El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Córdoba (PEPMF-CO)

El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Córdoba (PEPMF-CO) determina con carácter específico:

- Las zonas de la provincia que deben someterse específicamente a protección.
- Señala los distintos usos que pueden hacerse del suelo en las zonas protegidas.
- Sienta criterios de protección de los valores que dentro de su ámbito se encierran.
- Fija normas específicas para la realización de determinadas actividades en todo el territorio.

Dentro del término municipal de Obejo quedan sujetos a Protección Especial Compatible bajo la calificación de Complejos Serranos de Interés Ambiental los elementos de "Cuenca del Guadalmellato" (CS-20), cuya delimitación se extiende hacia los municipios de Adamuz, Villanueva de Córdoba y Pozoblanco.

La delimitación específica del citado **elemento CS-20 "Cuenca del Guadalmellato",** recogida gráficamente en la Adaptación Parcial a la LOUA, documento integrante del planeamiento general, **queda bastante distanciada,** a más de 9 kilómetros, **del ámbito de actuación de la Modificación del PGOU**.

3.3.2. Planificación Sectorial

La Modificación del PGOU ha de integrar y concretar para el ámbito de la actuación de todas las planificaciones sectoriales que le afecten.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces

Sobre el término municipal de Obejo únicamente sería de aplicación el **Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces** aprobado por el Decreto 189/2002, de 2 de julio.

Este Plan viene a formalizarse como plan director en Andalucía en materia de prevención de avenidas e inundaciones y tiene como objetivo general prevenir y minimizar los riesgos por inundaciones en los núcleos urbanos donde se concentran los riesgos mayoritarios para personas y bienes.

Los objetivos específicos están basados en las siguientes consideraciones:

- Disminuir la magnitud de las avenidas que atraviesan los cauces urbanos.
- Reducir las zonas urbanas sujetas al riesgo de inundaciones.
- Minimizar el impacto de las inundaciones sobre la sociedad
- Dotar de una regulación que permita proteger los cauces y márgenes de los ríos y sus zonas inundables urbanas de la presión antrópica.

Así el documento del Plan recoge en su *Anexo V* el *Inventario de Puntos de Riesgo distribuidos por municipios, núcleos, zonas y niveles de riesgo*, como enumeración exhaustiva y contrastada de las zonas urbanas con riesgos ciertos donde es necesario actuar con medidas preventivas (nuevos encauzamientos, mejora de las infraestructuras, etc.)

En dicho anexo **no consta ningún punto de riesgo catalogado en el municipio de Obejo** por lo que dicho Plan no tiene incidencia real sobre el documento de Modificación del PGOU.

Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte

El **Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT 2005-2020)** corresponde con la planificación técnica elaborada por el Ministerio de Fomento donde se proyectan las actuaciones en infraestructuras y transportes en el periodo comprendido desde el año 2005 al 2020.

Tiene los objetivos principales:

- Mejorar la calidad de los servicios prestados y atender las necesidades de movilidad de las personas y los flujos de mercancías en condiciones óptimas.
- Fortalecer la cohesión social y territorial.
- Contribuir a la sostenibilidad general del sistema mediante el cumplimiento de los compromisos internacionales de la normativa europea en materia ambiental, en particular en cuanto a las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI).
- Impulsar el desarrollo económico y la competitividad.
- Mejorar la eficiencia del sistema de transporte.
- Fortalecer la cohesión social y territorial.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

- Contribuir a la sostenibilidad.
- Impulsar el desarrollo económico y la competitividad.

Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía

El **Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía (PISTA 2014-2020)** se inserta en un marco global de planificación territorial, sectorial y económica.

La planificación estratégica de las infraestructuras del transporte tiene que partir necesariamente de la ordenación del territorio. Así, el Plan PISTA 2014-2020 guarda estrecha relación con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) donde se establece el modelo territorial de Andalucía y se estructura la política de transportes como sistema de articulación del territorio.

La dotación de infraestructuras viarias en Andalucía, significativamente alta sobre la media del contexto europeo, y las nuevas políticas de transporte en la Unión Europea hace que las inversiones previstas se centren en la movilidad sostenible (plataformas multimodales, movilidad no motorizada, tranvías, etc.) y en las conexiones viarias con la red transeuropea de transporte (redes prioritarias de transporte que faciliten la comunicación de personas y mercancías).

A grandes rasgos, los principales objetivos que se establecen en el PISTA a partir de la diagnosis realizada, son:

- Articular plenamente el territorio de Andalucía, internamente y con el exterior, a través del Sistema Intermodal de Transportes y Comunicaciones.
- Aumentar sustancialmente la participación del transporte público y, de manera específica, del ferrocarril en los flujos de transporte de pasajeros y mercancías.
- Avanzar en la constitución de un sistema de transportes ambientalmente sostenible.
- Potenciar los efectos de las infraestructuras sobre el desarrollo regional.
- Adaptar el sistema de transportes a los requerimientos del territorio regional de manera compatible con las características particulares de la ciudad.
- Mejorar la calidad y la seguridad del transporte.

Plan Andaluz de Sostenibilidad Energética

El **Plan Andaluz de Sostenibilidad Energética (PASENER 2007-2013)** plantea un nuevo modelo energético para Andalucía que requiere de una transformación profunda del sistema energético actual en una estrategia lógica a largo plazo.

Como objetivos estratégicos del Plan PASENER 2007-2013 pueden mencionarse:

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

- Dar prioridad el uso de las fuentes renovables como medida para incrementar el autoabastecimiento energético de los andaluces, dentro del principio elemental de protección al medio ambiente.
- Concienciar al conjunto de la sociedad en los principios de la nueva cultura de la energía, a entender como bien básico y escaso, y fomentar la eficiencia y el ahorro energético en todos los sectores consumidores.
- Contribuir a la ordenación equilibrada del territorio y al crecimiento económico mediante un sistema de infraestructuras energéticas que garantice un suministro seguro, estable, diversificado, eficiente y de calidad a todos los andaluces, coherente y adaptado al modelo territorial establecido en el POTA.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

4. DESCRIPCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

4.1. Ámbito de la Actuación del Planeamiento

4.1.1. Ámbito Territorial

Encuadre geográfico

El término municipal de Obejo está situado en el centro de la provincia de Córdoba, en las estribaciones de Sierra Morena. Cuenta una extensión superficial de 215 km^2 y está constituido por tres núcleos urbanos: Obejo, Cerro Muriano y la Estación de Obejo. El primero, situado a 43 km de la capital provincial, da nombre al municipio, el segundo viene adquiriendo relevancia por su proximidad a la ciudad Córdoba y la actividad relacionada con el Ejército de Tierra y el tercero es el menor de los tres.

La población total del municipio es de 2.025 habitantes a fecha de 1 de enero de 2021 (último censo publicado).

El territorio municipal linda con los términos de Pozoblanco y Villanueva d Córdoba al norte. Hacia el sur limita con la propia Córdoba capital, mientras que hacia el este lo hace con Adamuz y por el oeste con Espiel y Villaviciosa de Córdoba.

El municipio de Obejo se ubica geográficamente al sureste de la Comarca del Valle del Guadiato, conformando la misma con otros diez términos más: Belmez, Espiel, Fuente Obejuna, La Granjuela, Los Blázquez, Peñarroya-Pueblonuevo, Valsequillo, Villaharta, Villanueva del Rey y Villaviciosa de Córdoba.

Los municipios de la comarca se caracterizan por ser eminentemente rurales. Sus principales actividades económicas están relacionadas con la explotación agraria y ganadera.

Acercamiento a la planificación territorial: Obejo en el POTA

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) sitúa casi la totalidad de la **comarca del Valle del Guadiato** se sitúa entre las Red de Centros Históricos Rurales, por lo que la producción agropecuaria tradicional y la apertura a nuevos sectores económicos ofrece la posibilidad de consolidar una economía. Gran parte de sus oportunidades de futuro se centran en la capacidad que puedan tener sus municipios para conformar redes urbanas, es decir, cooperación e integración de sus sistemas productivos.

Sin embargo, el **municipio de Obejo**, por su cercanía con la propia ciudad de Córdoba, se encuadra en la Red de Centros Regionales, que ha de entenderse como un conjunto de ámbito urbano, afectado en mayor o menor medida por procesos de naturaleza metropolitana articulados en torno a un núcleo principal que ejerce como elemento dinamizador de actividades económicas, sociales, etc.

Esta "doble" delimitación, desmarcada de la caracterización explicita normativa, abre el abanico de posibilidades a Obejo, puesto que permite por un lado beneficiarse de las políticas territoriales de la aglomeración urbana de Córdoba (infraestructuras, conexiones,

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

etc.) y por otro, poderse integrar en la red de ciudades rurales de su propia comarca con las que guarda notable relación (orografía, usos y ocupación del medio rural, sistemas productivos, etc.).

4.1.2. El Área de Actuación específica

El núcleo urbano de la Estación de Obejo

El nombre de esta pequeña localidad "Estación de Obejo" se debe a que surgió a partir de una antigua estación de ferrocarril (hacia 1873) correspondiente a la línea Córdoba-Almorchón; distando más de 20 km del núcleo originario. La línea de ferrocarril se encuentra en desuso y parcialmente desmantelada y el edificio de la estación se encuentra en completo desuso y en avanzado deterioro.

El **núcleo urbano de la Estación de Obejo** se sitúa al noroeste de Cerro Muriano, con el que se une por la carretera N-432A, distando apenas 4 km entre ellos. Ocupa una posición de borde respecto del término municipal, disponiéndose prácticamente en el límite administrativo que separa los términos municipales de Obejo y Córdoba.

A su vez, este núcleo urbano de la Estación de Obejo se encuentra dividido en dos partes, separadas entre sí: una pequeña localidad, más al sur, con una mínima trama urbana que se extiende entre las calles Guadanuño y de los Juncos, y otra pequeña agrupación de edificaciones aisladas hacia el norte conocida como "Venta Nueva", que carece de estructura mallada como tal, ya que se sirve de la directriz de la carretera N-432A, actualmente considerada vía urbana. Las dos partes de La Estación se disponen en una zona muy llana situada, en la cota 540 msnm, entre el cerro de Los Santos y el embalse del Guadanuño.

El ámbito de Venta Nueva

La **zona de estudio** se centra en el **área de Venta Nueva**, con un desarrollo claramente longitudinal en directriz norte-sur, estando limitada al oeste por la citada carretera N-432A las afecciones de la vía pecuaria de la Cañada Real Soriana, y al este por el trazado de las vías de este ferrocarril Córdoba-Almorchón, a pesar que dicho trazado se encuentra en desuso y desmantelado en muchos tramos.

Se accede a todas las parcelas del área de Venta Nueva directamente desde la carretera N-432A (vía urbana), quedando separa la valla de las propiedades 8 metros desde la calzada de la misma.

Las edificaciones ubicadas en el ámbito referido, caracterizadas por disponerse exentas en sus respectivas parcelas, están destinadas prácticamente en su totalidad a uso residencial.

El estado actual del ámbito se puede ver en la Imagen 3 / 01 de la ortofoto adjunta, donde se aprecia significativas similitudes entre la zona urbana sur, clasificada ya como suelo urbano consolidado, y el ámbito de actuación al norte, delimitado en trazado discontinuo.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

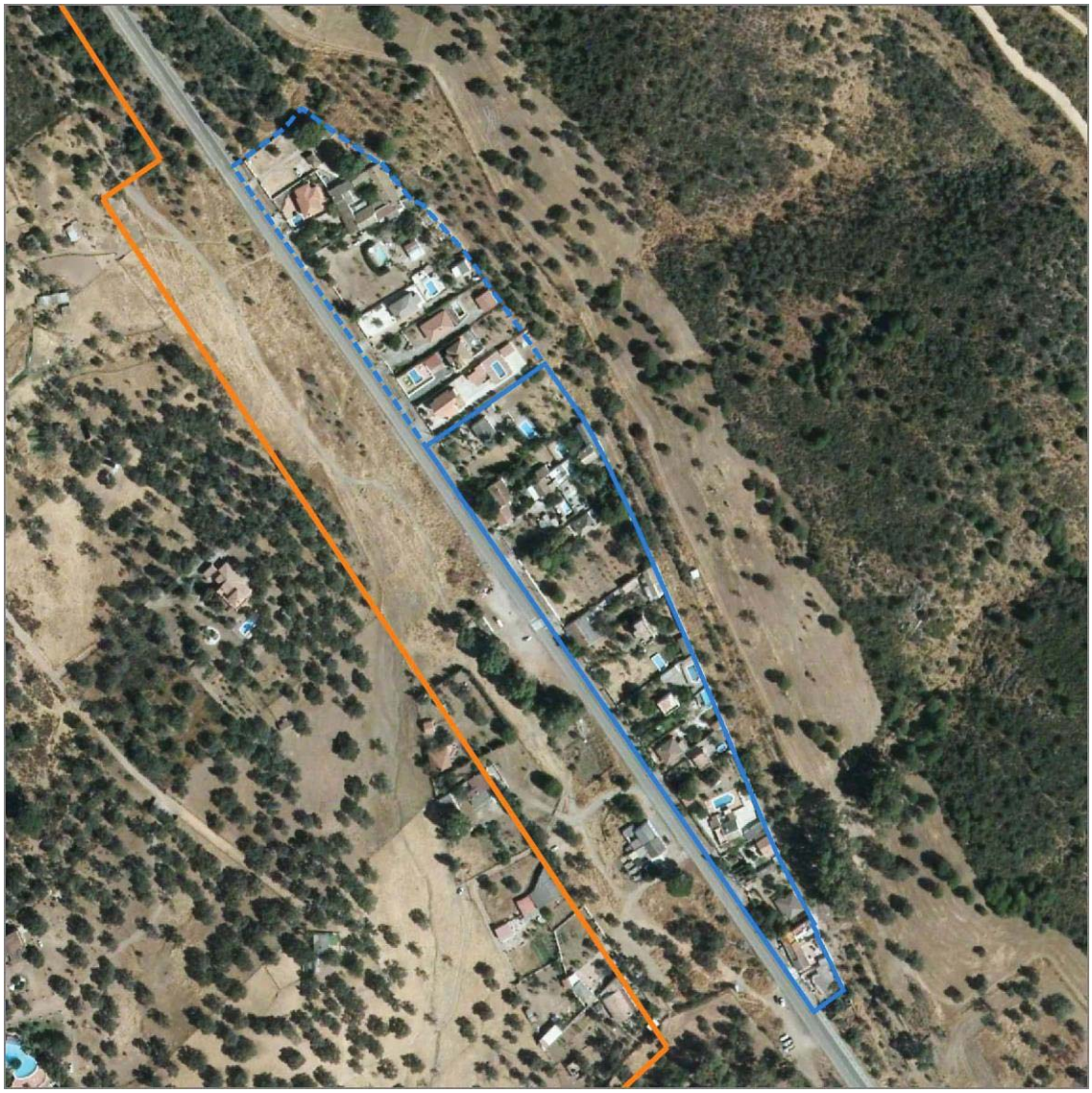


Imagen 3 / 01 – Vista área actual del ámbito (delimitación en discontinuo) / Ortofoto PNOA 2016

4.2. Objetivos de la Modificación del PGOU

4.2.1. Objetivos Urbanísticos

Como se ha expuesto, la Modificación del PGOU de Obejo tiene como **objetivo dar solución al problema urbanístico** detectado en la zona de "Venta Nueva" del núcleo la Estación de Obejo, **donde existen determinadas edificaciones de carácter residencial que estarían situadas fuera del suelo urbano delimitado**, construidas en suelo no urbanizable.

El planeamiento vigente clasifica como suelo urbano consolidado la parte sur de la franja de terrenos situada entre la carretera N-432A y la línea de ferrocarril Córdoba-Almorchón,

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

incluyendo en este polígono de suelo urbano un total de 18 parcelas catastrales que, en general están ocupadas por viviendas aisladas con espacios ajardinados y zonas de recreo con piscinas.

El documento de la Adaptación Parcial a la LOUA delimita el área sur de Venta Nueva dentro de la Zona Urbana Homogénea ZUH-EST-01, asignando los siguientes parámetros:

- Superficie de la zona urbana: 20.311 m^2s
- Edificabilidad total: 9.261,90 m^2c
- Índice edificabilidad global: 0,46 m^2c/m^2s
- Densidad de viviendas: 20,19 viv/ha

Sin embargo, habrían surgido una serie de parcelas, edificaciones e instalaciones de similares características, emplazadas sobre 13 parcelas catastrales desarrollas hacia el norte a lo largo de la misma franja y que ya se aprecian en distintas ortofotografías históricas. De las referidas parcelas catastrales, 2 de ellas tienen el reconocimiento de calles o adarves interiores de registro y acceso.

Tras un estudio inicial, se ha podido constatar que algunas de estas edificaciones se construyeron con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias en 1991 (documento original constituyente del planeamiento general), incluso aparecían recogidas en la cartografía base de las mismas. Otras de las edificaciones e instalaciones situadas en el mismo ámbito se habrían construido en contra de las determinaciones urbanísticas del PGOU, aunque en ambos casos habría prescrito la infracción y la obligación de restituir el orden perturbado.

Todas estas edificaciones se encontrarían en terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable de carácter rural, aunque, si bien, disponen de acceso rodado por la propia carretera N-432A, actual vía urbana, así como las acometidas necesarias de acceso y pleno servicio a las redes de infraestructuras existentes en paralelo al trazado de la carretera (abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico en baja tensión, etc.).

Cabe decir que, por las características descritas, los terrenos pueden alinearse con las definiciones recogidas en la Ley LISTA que permiten a los Planes Generales de Ordenación Urbanística su adscripción a la categoría de suelo urbano (consolidado sin necesidad de actuación urbanística).

4.2.2. Objetivos Ambientales

De todos es conocida la creciente sensibilización medioambiental por parte de toda la sociedad que se formaliza a través de políticas encaminadas a la protección del medio y la lucha frente al cambio climático.

En los procesos de ordenación urbanística residen competencias administrativas relevantes con incidencia en el medio ambiente, dadas las connotaciones que el fenómeno urbano conlleva, que deben enfocarse adecuadamente bajo la estrategia de desarrollo sostenible.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

El desarrollo sostenible implica la mejora de las condiciones de vida de la población pero desde una perspectiva respetuosa con el medio ambiente y el patrimonio, a fin de alcanzar un equilibrio entre la preservación de los bienes naturales y el avance socioeconómico del municipio.

Esta **Modificación del PGOU**, incluso desde su alcance parcial y limitado, debe tener presente el concepto de desarrollo sostenible, propiciando con carácter general la correcta integración del medio urbano y el rural en el ámbito de la actuación, fomentando una movilidad más eficiente, el ahorro de recursos naturales y la conservación de la biodiversidad, para lo que se seguirán directrices ya establecidas por las políticas administrativas.

Ciclo integral del agua

Se sabe que el agua, como recurso limitado y fundamental para el desarrollo de la población, debe ser consiguientemente valorada en cualquier procedimiento que implique transformación del medio. Así en este caso debe hacerse por la modificación de planeamiento, valorando desde su captación hasta su vertido o reutilización, favoreciendo la satisfacción de la demanda social y la conservación de su cantidad y calidad.

En base a dicho precepto, y atendiendo a la caracterización particular de la actuación, se marcan los siguientes objetivos:

- Garantizar el abastecimiento del ámbito completo de la actuación, tanto para las edificaciones ya existentes como aquellas que adicionalmente pueda albergar dentro de los parámetros urbanísticos que les sea de aplicación.
- Proponer la revisión completa, y en su caso la conexión pertinente si fuese necesario, de las redes actuales de abastecimiento como de alcantarillado, así como la reparación de las deficiencias que ambas pudiesen existir.

  En caso que, de la revisión de la red de saneamiento existente en el área de actuación se determinase la necesidad de ampliar la misma (tanto a corto, medio o largo plazo), ésta se hará siguiendo el modelo de redes separativas de fecales y pluviales.
- Comprobar la conexión de la red de saneamiento del ámbito con la correspondiente infraestructura del ciclo urbano del agua.
- Fomentar el uso racional del agua y la reutilización de aguas residuales mediante programas de sensibilización e incentivos para particulares.
- Potenciar la implantación de especies xerófitas propias del clima mediterráneo preferentemente autóctonas, y no utilizar agua potable para riego

Gestión de residuos

El planeamiento general, entre el que se incluye el texto de la **Modificación del PGOU** a evaluar como parte integrante del mismo, debe aportar estímulos para implementar las

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

mejoras tecnológicas actuales en el proceso de tratamiento y reciclaje, exigido por el incremento en la generación de residuos sólidos, resolviendo los posibles problemas relacionados con su gestión, planteando como objetivos:

- Adecuar las infraestructuras existentes para el tratamiento de los residuos generados en correspondencia con la capacidad futura del ámbito de actuación.
- Verificar la completa adecuación del sistema de gestión de residuos del ámbito con el sistema de gestión urbana como un elemento más, interrelacionado con otros como la gestión del espacio público, la movilidad o el ruido.

Movilidad y calidad del aire

Con carácter general el planeamiento urbanístico debe favorecer la movilidad interna en el nuevo ámbito clasificado, así como su conexión con el núcleo urbano y con el resto de municipios, propiciando la descongestión de vías, la intermodalidad y la potenciación de transportes colectivos así como de otros medios no motorizados. De esta forma, se contribuiría a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y de la contaminación acústica, además de evitarse un incremento en el consumo de recursos energéticos.

Sin embargo, los objetivos a establecer en materia de movilidad y calidad del aire han de atender a la casuística particular de la actuación: edificación ya existente en el propio área, carecer de malla viaria interna y conectarse directamente a la vía urbana de la antigua carretera N-432A (elemento urbano de conexión entre el núcleo de Cerro Muriano y la Estación de Obejo) ya con tráfico casi exclusivamente local. Esto hace suponer que la completa consolidación del ámbito supondrá mínimos incrementos de la movilidad actual no relevantes en el conjunto de la población.

Con esa finalidad, se fijan los siguientes objetivos particulares:

- Favorecer la conexión y tránsito entre el espacio urbano y el rural.
- Potenciar la adecuación completa del acerado del área de Vista Nueva en todo su frente oeste (lateral colindante a antigua carretera N-432-A) incluyendo también los suelos ya clasificados como urbanos consolidados, que facilite la conexión ciclista y peatonal con el resto del núcleo urbano de la Estación de Obejo y con Cerro Muriano.

Eficiencia energética

El momento actual pone de relieve la necesidad de racionalizar el uso de la energía utilizada en los transportes, la industria y los edificios, y garantizar también el desarrollo y la difusión de las energías renovables. En este sentido, el documento urbanístico de la Modificación del PGOU pondrá en marcha acciones de eficiencia energética y de estímulo del ahorro y racionalización de la energía, fundamentadas en los siguientes objetivos:

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

- Desarrollar una arquitectura respetuosa con el medio ambiente, desde el punto de vista del ahorro energético en toda nueva edificación residencial mediante la utilización de sistemas pasivos como el aislamiento y la incorporación de instalaciones receptoras de energías alternativas.

  Condiciones igualmente aplicables a aquellas construcciones existentes que se pretendan adecuar, reformar o completar dentro de los procedimientos reglados oportunos para su reconocimiento pleno.

- Incluir obligatoriamente en las instalaciones de alumbrado público que se dispongan, ya sean nuevas o que sustituyan las existentes, equipos para la reducción del consumo energético.

- Fomentar la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, de forma que se reduzca el consumo y a la vez la contaminación lumínica.

Paisaje

La aprobación de la Convención Europea del Paisaje ha venido a consolidar la importancia del paisaje para el bienestar colectivo y la identidad propia y singular de un territorio, poniendo de relieve la necesidad de gestionarlo paisajísticamente. A fin de evitar la pérdida de la calidad del paisaje del borde urbano y municipal donde se clasifican los nuevos suelos urbanos consolidados de carácter residencial, y persiguiendo la potenciación de los recursos escénicos de la localidad, la Modificación del PGOU debe incidir en:

- Contribuir al desarrollo urbanístico compatibilizándolo con el respeto por los recursos paisajísticos del entorno, introduciendo la perspectiva paisajística en la valoración del ámbito de actuación.

- Velar que la plena implantación edificatoria, tanto de las construcciones ya existentes como de las nuevas viviendas que puedan construirse al amparo del propio documento urbanístico, genere una imagen urbana ordenada.

- Atender a que los espacios libres de las parcelas contribuyan a una correcta integración del sector con el entorno natural mediante la disposición de arbolado en las mismas.

- Fomentar la conservación, protección y puesta en valor del patrimonio natural circundante y de sus valores paisajísticos.

Relación con el medio rural: Vegetación, fauna y espacios protegidos

La completa transformación urbanística de esta extensión tan pequeña de suelo no urbanizable de carácter rural hacia suelo urbano consolidado, no supone un deterioro del entorno rural, encaminada sobre todo al reconocimiento de la realidad existente no existiendo en el ámbito especies protegidas que necesiten ser preservadas ni elementos de especial protección significativamente edificadas y urbanizada.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

En relación con el suelo

La topografía de los terrenos del ámbito de actuación se conforma con una ligera pendiente suave y homogénea, caracterizada por no presentar elevaciones ni depresiones.

A este respecto, y atendiendo a la casuística de la actuación donde se pretende la plena consolidación urbanística y donde existen ya un significativo número de edificaciones, se fija como objetivo el de disponer de ordenanzas de zona que permitan el mantenimiento de la topografía existente y se minimice el volumen de movimientos de tierras cuando corresponda su urbanización interna, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales.

4.3. Localización sobre el territorio de Usos Globales e Infraestructuras. Determinaciones Urbanísticas

El documento de la Modificación del PGOU pretende realizar **nueva delimitación del polígono del suelo urbano en la zona norte de Venta Nueva** para incluir en él las edificaciones existentes detectadas, muy similares a las adyacentes y que se ajustan a la calificación y ordenanzas de la zona. Se categoriza el área ampliada bajo la clasificación de **suelo urbano**, entendido como ámbito consolidado sin necesidad de actuación urbanística, asignándole **uso global residencial**.

El ámbito innovado presenta plena identificación tipológica y urbanística con el colindante área sur de Venta Nueva de la Estación de Obejo, ya clasificada como suelo urbano (consolidado), por lo que se procede a **incorporar los terrenos de la actuación** a la **zona urbana homogénea** existente **ZUH-EST-01**, ajustando los parámetros urbanísticos globales necesarios.

La síntesis de las **nuevas determinaciones urbanísticas** del conjunto resultante (zona urbana sur y ámbito de actuación) se recoge en la siguiente tabla:

Tabla 4.3 – 01 / Parámetros urbanísticos globales del ámbito afecto a la propuesta urbanística

Zona Urbana Homogénea	Planeamiento Vigente	Modificación del PGOU
Clase	Urbano	
Categoría	Consolidado	
Superficie	20.311 m²s	34.051 m²s
Uso Global	Residencial	
Índice de Edificabilidad	0,46 m²c/m²s	
Densidad de viviendas	20,19 viv/ha	
Número máximo de viviendas	41 viviendas	66 viviendas

Las parcelas edificables del área de Venta Nueva Sur mantiene la misma ordenanza de zona UAS 3 asignada por el planeamiento general vigente.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Sobre las parcelas edificables del área de Venta Nueva Norte (ámbito innovado) se asigna por la presente **Modificación del PGOU** la ordenanza de zona UAS 4.

El establecimiento de estos parámetros urbanísticos globales, que han de ser entendidos como valores máximos, con una capacidad teórica de 25 nuevas viviendas para la zona innovada de 13.740 m^2s, difícilmente se alcancen, atendiendo al ya significativo nivel actual de consolidación del ámbito donde las densidades reales se sitúan entre 8 y 10 viviendas por hectárea en las dos áreas originales de la zona urbana resultante.

Igualmente cabe exponer que las parcelas ubicadas en la zona de actuación cuentan con **acceso rodado** a través de la antigua carretera N-432A, actual vía urbana por convenio firmado el 17.11.2006 para la cesión y transferencia de titularidad desde el Ministerio de Fomento al Ayuntamiento de Obejo.

La vía referida, denominada Camino de Guadanuño, cuenta con acerado accesible en todo el frente de las parcelas de Venta Nueva (zona sur consolidada y área norte del ámbito específico de actuación).

4.4. Descripción de las Infraestructuras Asociadas a la Gestión del Agua, los Residuos y la Energía. Dotaciones de Suelo

4.4.1. Redes de Servicios

Abastecimiento de agua

El agua potable es suministrada a todo el municipio de Obejo por la Empresa Municipal de Aguas de Córdoba S.A. -EMACSA-, que abastece a toda el área metropolitana.

La alimentación al núcleo urbano de la Estación de Obejo se realiza a través de depósito de aguas situado en altura, con capacidad de 150 m^3, localizado en las proximidades del ámbito de Venta Nueva al sureste del mismo. Este depósito da servicio exclusivamente al núcleo urbano referido, abastecido a su vez por red en alta.

Las conducciones del ámbito de Venta Nueva, incluido el ámbito de aplicación, están constituidas por tuberías de fundición dúctil, con diámetros nominales entre 80 mm y 100 mm, contando complementariamente con llaves, válvulas y bridas de corte. Atendiendo a la disposición lineal del conjunto de edificaciones, los ramales de alimentación se disponen en antena no mallada.

Saneamiento

La Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Cerro Muriano, a la que se vuelcan las aguas residuales de los núcleos urbanos de la Estación de Obejo y del propio Cerro Muriano, da servicio a 9.800 habitantes-equivalentes, teniendo una capacidad de tratamiento de las aguas de 2.352 m^3 al día.

Actualmente ya recibe las aguas residuales procedentes del ámbito innovado, que suponen 24 habitantes (10 viviendas existentes x 2,4 hab/viv) y transformados en unidades de

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

medida **supondrían 26 habitantes-equivalentes**, que suponen un 0,25% de la capacidad de la EDAR.

Suministro de Electricidad

La electricidad en baja tensión para servicio doméstico de las viviendas y edificaciones de todo el núcleo de la Estación de Obejo se surte de línea aérea de baja tensión.

Principalmente **se alimenta de centro de transformación** ubicado al oeste de la antigua carretera N-432A en proximidad inmediata con el ámbito de Venta Nueva, que disminuye posibles problemáticas de caída de tensión. Complementariamente, la red se conecta en malla abierta con centro de transformación situado en la zona sur del núcleo urbano.

Alumbrado Público

El alumbrado público del núcleo de la Estación de Obejo, incluyendo el ámbito innovado, se caracteriza por farolas con luminarias sobre báculo exento, alimentadas en baja tensión por cableado bajo acerado.

Según los servicios técnicos del propio Ayuntamiento de Obejo, encargado de prestar el servicio, la red de alumbrado se renovó recientemente, disponiendo en la actualidad un nivel de iluminancia medio (flujo lumínico que incide en la superficie) es aceptable.

Consideraciones sobre las redes de servicio y suministros

Así puede concluirse para las redes de servicios urbanos existentes, por un lado, que las mismas **ya prestan servicio a las edificaciones del ámbito innovado**, y por otro, que **son suficientes y adecuadas**.

4.4.2. Recogida de Residuos Sólidos Urbanos

EPREMASA es la Empresa Provincial de Residuos y Medio Ambiente, S.A., dependiente de la Diputación de Córdoba responsable de la Gestión Integral de los Residuos Urbanos generados en la provincia.

En el municipio de Obejo se prestan los servicios de recogida domiciliaria de residuos orgánicos, recogidas selectivas (papel-cartón, vidrio y envases ligeros) así como de enseres, para posteriormente transportarlo a las respectivas plantas de gestión y vertedero.

4.5. Descripción Básica de las Alternativas Consideradas

Desde la primera etapa de formalización de la innovación (Avance como documento borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico) hasta la redacción del texto formal apto para aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento han sido varias las Alternativas Urbanísticas evaluadas, si bien todas centradas en la consecución del objetivo urbanístico planteado.

Atendiendo a esta premisa el documento de Modificación del PGOU plantea cuatro alternativas para el fin perseguido.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

- Alternativa CERO

  Se corresponde con la **no formulación de esta modificación del planeamiento general**.

  Se mantendría la clasificación de los terrenos situados en la zona norte del ámbito de Venta Nueva del núcleo de la Estación de Obejo como **suelo rústico** (suelo no urbanizable) **de carácter natural**.

- Alternativa UNO

  Plantea **actuación sobre ámbito específico de la zona norte de Venta Nueva** comprendido entre el límite del suelo urbano consolidado por el sur, la carretera N-432A (actual vía urbana) por el oeste, terrenos de suelo no urbanizable por el norte y por el trazado del ferrocarril de la línea Cordoba-Almorchón por el este.

  Esta alternativa propone la **clasificación** de estos terrenos **como suelo urbano con pleno grado de consolidación**, sin necesidad de actuación urbanística en conformidad con el artículo 13.1 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (Ley LISTA).

  La propuesta sigue el modelo de expansión por bordes periféricos en continuación con el núcleo urbano reconocido.

  Este planteamiento viene a sustentarse en dos aspectos observados. Por un lado, se atiende al alto grado de urbanización que presentan las parcelas allí radicadas, con acceso rodado y redes de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y alumbrado público, las cuales dan adecuado servicio y no necesitan ser implementadas. Por otro, al significativo nivel de colmatación edificatoria, con tipologías constructivas acordes con la zona urbana colindante y el entorno próximo, donde incluso algunas de las edificaciones disponen ya de títulos administrativos con los que se les reconocen plenos derechos.

- Alternativa DOS

  Esta alternativa, centrada en la misma área de Venta Nueva definido para la Alternativa UNO, se propone que los terrenos se vengan en **se propone que los terrenos se vengan en clasificar como suelo urbano sujeto a actuación urbanística** (en conformidad con los artículos 13 y 24 de la Ley LISTA).

  Igualmente a lo referido a la Alternativa UNO, se sigue aquí el modelo de expansión por bordes periféricos en continuación con el núcleo urbano reconocido.

  Se propone realizar un completo proceso urbanístico, de manera que la plena consolidación de las propiedades pretendida implique la participación de la comunidad en los beneficios **-cesión de aprovechamiento-** y con las mejoras que en su caso pudiesen ser necesarias sobre las redes de servicios.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Así, además de fijar la ordenación detallada por el propio instrumento de planeamiento, se plantea el establecimiento de mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios en correspondencia con la normativa vigente.

- Alternativa TRES

Propone la delimitación de un ámbito ampliado del área norte de Venta Nueva con terrenos a **clasificar** como **suelo urbano sujeto a transformación urbanística** (en conformidad con los artículos 13, 24 y 25 de la Ley LISTA

Este planteamiento propone una doble línea de actuación:

- **Dotar de equipamientos complementarios** a esta zona del municipio por lo que sería preciso reservar suelos adicionales para ello, ampliando la delimitación del ámbito de estudio contenida en las Alternativas UNO y DOS en la zona más septentrional, reserva allí planteada al objeto de no afectar las propiedades ya edificadas, con la necesaria gestión del suelo asociada.
- Realizar un completo proceso urbanístico, de igual forma a la propuesta de la Alternativa DOS, que con la plena consolidación de las propiedades pretendida, implique la participación de la comunidad en los beneficios obtenidos –**cesión de aprovechamiento**- y con las mejoras que en su caso pudiesen ser necesarias sobre las redes de servicios.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

5. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO

5.1. Descripción Ambiental del Ámbito soporte de la Actuación

Con criterio general la determinación de las unidades ambientales es una forma de clasificar el territorio siguiendo determinados criterios, de modo que las parcelas distinguidas reúnan ciertas propiedades ambientales comunes. Unas veces se busca homogeneidad, de modo que la unidad ambiental sea unidad de respuesta o comportamiento, particularmente frente a las acciones que puedan incidir sobre ellas. Otras veces, en cambio, la unidad es un conjunto heterogéneo de subunidades ligadas por alguna relación que las reúne y da al conjunto carácter unitario.

Una vez realizado el estudio del medio físico, y descrito el medio perceptual y los usos actuales del suelo, se está en condiciones de definir las unidades territoriales a partir del inventario de los factores o elementos informativos de carácter sectorial inventariados.

Atendiendo a la localización del ámbito de la Modificación del PGOU, en un entorno inmediato a área urbana consolidada del núcleo urbano de la Estación de Obejo, y a las relativas "pequeñas" dimensiones de la misma, no puede enfocarse el estudio del territorio conforme a los procedimientos reglados sobre valoración de "unidades ambientales". Se procede pues a estudiar sistemáticamente las características propias del medio del área de actuación.

5.1.1. Localización

El **núcleo urbano de la Estación de Obejo** se sitúa al noroeste de Cerro Muriano, con el que se une por la carretera N-432A. Este núcleo urbano se encuentra dividido en dos partes: una pequeña localidad, más al sur, con una mínima trama urbana que se extiende entre las calles Guadanuño y de los Juncos, y otra pequeña agrupación de edificaciones aisladas hacia el norte conocida como "Venta Nueva", que carece de estructura mallada como tal, ya que se sirve de la directriz de la carretera N-432A, actualmente considerada vía urbana.

La zona de estudio se centra en el **área de Venta Nueva**, con un desarrollo claramente longitudinal en directriz norte-sur, estando limitada al oeste por la citada carretera N-432A las afecciones de la vía pecuaria de la cañada real Soriana (ya deslindada y desafectada), y al este por el trazado de las vías de este ferrocarril Córdoba-Almorchón, a pesar que dicho trazado se encuentra en desuso y desmantelado en muchos tramos.

5.1.2. Usos del suelo actuales

Conforme consta en el Sistema de Información de Ocupación del Suelo en España –SIOSE- el ámbito completo de estudio está ocupado en su totalidad (100%) por tejido urbano de uso residencial en tipología discontinua (edificación aislada en parcela urbanizada).

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

5.1.3. Morfología de los terrenos

La topografía del área norte de Venta Nueva presenta una ligera pendiente descendente de noreste a suroeste, con cotas máximas sobre 532 msnm y mínimas en 526 msnm.

5.1.4. Accesibilidad y Movilidad

Se accede a todas las parcelas del área de Venta Nueva directamente desde la carretera N-432ª, vía urbana actualmente denominada Camino de Guadanuño, quedando separa la valla de las propiedades apenas 8 metros desde la calzada de la misma.

Imagen 4 / 01 – Vista general del área de actuación desde antigua carretera N-432A

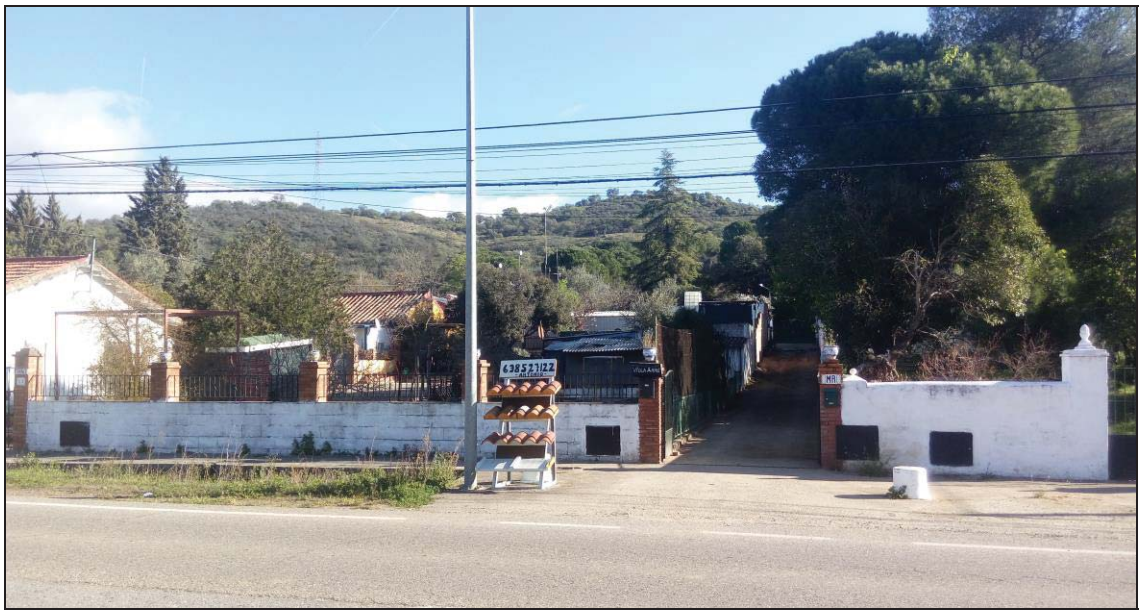


Imagen 4 / 02 – Vista de camino de acceso / límite sur área de actuación (colindante actual SUC)

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

5.2. Sostenibilidad. Análisis de Necesidades y Disponibilidad de Recursos Hídricos

La Revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, aprobada el 20 de enero de 2016, establece en su normativa las dotaciones brutas de agua para abastecimiento de población a núcleos urbanos en el otorgamiento de nuevos aprovechamientos y revisión, modificación o novación de los existentes. Para la estimación de la demanda se determinan una dotación bruta de 250 l/hab·día.

Se entiende como dotación bruta el cociente entre el volumen dispuesto a la red de suministro en alta y el número de habitantes inscritos en el padrón municipal en la zona de suministro más los habitantes equivalentes de población eventual o estacional. Estas dotaciones podrán aumentar o disminuir hasta un 20% en el caso de poblaciones con actividad comercial o industrial alta o baja, respectivamente, o por cualquier otra circunstancia que concurra y se justifique mediante informe técnico que, una vez examinado, sea aceptado por el Organismo de cuenca, si bien a efectos de cuantificación de la actuación se entiende adecuado referir al valor de dotación bruta de 250 l/hab·día.

El depósito de suministro de agua potable, que alimenta en exclusiva al núcleo urbano de la Estación de Obejo, tiene una capacidad de 150 m^3.

Conforme a las normativas especificas en materia de suministro de agua potable, el volumen de reserva de los depósitos ha de servir a la población al menos por dos días, suponiendo pues una disponibilidad de 75 m^3 por día, cifrando las mismas disposiciones que el consumo medio está en 250 litros por habitante y día, lo que vendría a suponer que el **actual depósito de agua puede dar servicio máximo a 300 habitantes al día.**

En el conjunto del núcleo urbano de la Estación de Obejo delimitado, en un tejido completamente consolidado y con una estructura de la propiedad ya atomizada, existen realmente 69 viviendas sobre 78 parcelas catastrales reconocidas sobre suelo urbano consolidado. A este dato habría que sumar las 10 viviendas ya existentes del ámbito innovado y a las que ya abastece el depósito de agua.

Por ello puede entenderse que, actualmente se abastece a 79 viviendas existentes, en un conjunto donde se permitirían, sin loteos ni procedimientos urbanísticos previos de parcelación, hasta 91 viviendas totales (79 viviendas existentes más 12 viviendas a levantar en fincas reconocidas aún no ocupadas).

Todo ello supone, en aplicación de los ratios medios establecidos por la Junta de Andalucía de 2,4 habitantes por vivienda, **que actualmente se abastecen al día a 190 personas**, y que si hubiese una colmatación directa de las parcelas libres se **alcanzarían 220 personas a las que dar servicio**, valores perfectamente asumibles por la capacidad de suministro existente.

5.3. Usos actuales del suelo y edificaciones existentes en el ámbito

Actualmente los usos mayoritatios desarrollados en los terrenos de la actuación corresponden a residencias en tipología de viviendas unifamiliares aisladas en parcela.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

En lo referente a la estructura de la propiedad de los terrenos de **Venta Nueva** se ha estudiado comparativamente la realidad existente con los datos obrantes en la plataforma digital del Catastro y en el Ayuntamiento (planeamiento, archivo urbanístico…)

A modo sintético estos datos de Catastro se representan en el cuadro adjunto, pudiendo indicar las salvedades siguientes:

- Las superficies construidas están referidas únicamente a las viviendas, no computando otros usos como almacenes, piscinas, etc.
- Los años de terminación de las edificaciones corresponden con reformas de entidad llevadas a cabo sobre construcciones anteriores, fechadas hasta 1990 inclusive, o con el final de obra nueva para las ejecutadas desde el año 2000.

Tabla 3 / 01 – Datos Catastrales. Parcelas en el ÁMBITO DE LA PROPUESTA - VENTA NUEVA

Dirección		Referencia Catastral	Parcela m2s	Const.(Viv) m2c	Vivienda	Año
Guadalnuño	52	25116·27·UH4120N	239		camino	
Guadalnuño	52-A	25116·26·UH4120N	1.435	269	1	2002
Guadalnuño	54	25116·25·UH4120N	1.372	246	1	2003
Guadalnuño	56	25116·24·UH4120N	1.380	175	1	2003
Guadalnuño	58	25116·21·UH4120N	1.349	142	1	2003
Guadalnuño	60	25116·22·UH4120N	2.925	74	1	1975
Guadalnuño	62-A	25116·32·UH4120N	530	181	1	1990
Guadalnuño	62-B	25116·31·UH4120N	129		camino	
Guadalnuño	64	25116·30·UH4120N	610	157	1	2011
Guadalnuño	64-C	25116·23·UH4120N	296	140	1	1990
Guadalnuño	64-D	25116·29·UH4120N	135	104	1	1990
Guadalnuño	64-E	25116·28·UH4120N	45		almacén	1990
Guadalnuño	66	25116·01·UH4120N	1.995	116	1	1990
		Subtotal	12.440	1.604	10	

Así pues, en el área de estudio puede reconocerse:

- Una estructura de la propiedad atomizada e irregular:
  - Variaciones en la superficie de las parcelas entre 300 m^2s de la finca edificada más pequeña a unos 3.000 m^2s de la más grande.
  - La superficie construida por vivienda existente, descontando los elementos constructivos auxiliares tal como se ha expuesto, presenta un valor medio sobre 150 m^2c / vivienda, oscilando entre 74 m^2c a 269 m^2c.
- Actualmente el ámbito presenta una densidad real de 8 viviendas por hectárea entendida como cociente entre las viviendas edificadas existentes y la superficie del área.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

- Sobre el total de 10 viviendas reconocidas en el ámbito, 5 de ellas se reconocen por Catastro anteriores a 1991, momento de la aprobación definitiva del texto principal de las Normas Subsidiarias Municipales.

Imagen 3 / 04 – Detalle acerado exterior del área de actuación / vista redes de servicios existentes

5.4. Descripción de los aspectos socioeconómicos

Se compendia a continuación el entorno socioeconómico general del término municipal de Obejo a partir de la información estadística que recoge el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, con datos de los últimos años.

5.4.1. Sociedad

Educación	Centros de Infantil (2019-20)	1
	Centros de Enseñanza Primaria (2019-20)	1
	Centros de Enseñanza Secundaria (2019-20)	1
	Centros de Bachillerato (2019-20)	0
	Centros C. F. de Grado Medio (2019-20)	0
	Centros C. F. de Grado Superior (2019-20)	0
	Centros de Educación de Adultos (2019-20)	1

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Salud	Centros de Salud (2020)	0
	Consultorios (2020)	1
Cultura	Bibliotecas Públicas (2020)	2
	Número de Pantallas de Cine (2020)	0

El conjunto de la población se encuentra equipada en lo relativo a disponibilidad de centros docentes públicos para las edades comprendidas entre 3 y 16 años, desde infantil a secundaria correspondientes con los niveles de enseñanza obligatoria, no disponiendo de centros de enseñanza más especializadas (bachillerato o formación profesional).

Asimismo, los servicios de salud cuentan con un consultorio según el estándar para este rango de municipios. Las dotaciones culturales están atendidas básicamente con la biblioteca municipal, no disponiendo de ofertas lúdicas complementarias (teatros o cines).

Vivienda	Viviendas familiares principales [2011]	737
	Transacciones inmobiliarias vivienda nueva [2020]	0
	Transacciones inmobiliarias segunda mano [2020]	13

En cuanto a los aspectos residenciales puede verse una estabilidad en el mercado inmobiliario residencial, sin promociones de nueva planta y con pequeño mercado de segunda mano.

Respecto al turismo no constituye un pilar económico del término municipal, puesto que sólo no existen establecimientos hoteleros.

5.4.2. Economía

Actividad y Estructura Productiva

El sector agrícola mantiene un peso significativo en la economía de Obejo. Está centrada en el cultivo del olivar para la producción de aceite, que ocupa gran parte del territorio, adaptándose en la actualidad a cultivos ecológicos con rendimientos mayores y de calidad superior. Como en otras partes de la provincia y la región, se ha generado un complejo de actividades agroalimentarias (cooperativas) vinculadas a la transformación de la aceituna. Es reseñable también la existencia de algunas plantaciones de almendros.

Históricamente la presencia de la base militar en el núcleo de Cerro Muriano ha sido una locomotora generadora de sinergias económicas con pequeños comercios en la economía local. Actualmente la actividad económica del sector terciario está diversificada: sobre el 45% corresponde al comercio, 20% a la hostelería, 20% a actividades administrativas, y ya con poco menos del 5% al transporte, almacenamiento y construcción.

Ocupación y Desempleo

Pueden indicarse distintos parámetros sobre el empleo y paro en Obejo, referenciándose respecto a 2020 (últimos datos disponibles).

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

La tasa de desempleo se sitúa en el 29,40% de la población. Por sexo, el número de parados varones es de 107, mientras que el de mujeres es de 140.

En el citado año se registraron 4 contratos indefinidos frente a 491 contratos temporales. El desempleo se deja notar ostensiblemente entre la población, donde aún se concentran un importante número de trabajadores eventuales dependientes de subsidios agrarios y de contratos temporales.

Hacienda y Renta

En lo referido al nivel de ingresos en Obejo, la renta media registrada en el último año de que se tiene referencia (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía –IECA- 2018) fue de 13.172 €s, significativamente por debajo de la media provincial de 26.228 € registrada en el mismo año. El número de declaraciones contabilizadas en el mismo curso 2018 fue de 571.

El dato de la renta media declarada para el conjunto de la población se sitúa en un rango realmente muy bajo.

5.4.3. Entorno demográfico

Conforme al último censo oficial publicado en Obejo, a fecha de 1/enero/2020, la población actual del municipio en 2.008 habitantes.

El municipio alcanzó su pico máximo de población en 1991 con 2.996 habitantes, pasando en poco tiempo a su momento más crítico en 1996 con 1.494 habitantes. Desde esa fecha, en los últimos veinticinco años, ha habido un **incremento leve pero paulatino y constante de la población** aproximadamente a razón de **20 habitantes por año**, con una variación relativa (incremento) en los últimos diez años del 7%.

Atendiendo a la estructura territorial del municipio**, la población se distribuye entre los tres núcleos urbanos** del término: Obejo, Cerro Muriano y Estación de Obejo. Concentrando estos el 96% de los habitantes, distribuyéndose el 4% restante en diseminados.

Analizando la **distribución por edades**, en 2020, con una media de los habitantes es de 41,4 años, se observa que el porcentaje de población menor de 20 años supone el 19,8% del total, superior a la media autonómica del 17%, mientras que la población mayor de 65 años alcanza el 15,6% se mantiene en los valores de la Comunidad Autónoma del 16%, pudiendo decirse que la población de Obejo es relativamente joven respecto a la media.

Estudiando la **distribución por sexos**, los 2.008 habitantes actuales, se dividen en 1.057 hombres (52,63%) y 951 mujeres (47,37%) presentando un mínimo desequilibrio.

El número de extranjeros en el municipio en 2020 alcanza los 41, que viene a representar el 2,0% del total de la población.

En cuanto al **saldo migratorio**, conforme a los últimos datos disponibles de 2019, ha representado 103 emigraciones y 137 inmigraciones, con un resultado ligeramente favorable.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Socialmente se han producido 16 nacimientos y 13 defunciones, que representa un **saldo vegetativo** positivo en el año 2019 de referencia (aumento de 3 personas).

5.5. Áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o de especial protección

Conforme consta en el Documento de Alcance emitido en la fase previa de la evaluación ambiental estratégica, cuyo especificaciones se desarrollan en el *Capítulo 2* del presente documento, el Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible vino en exponer que el **ámbito de actuación se localiza fuera de Zona de Importancia Comunitaria** y de Espacios Naturales Protegidos.

5.6. Afecciones a Dominios Públicos

5.6.1. Carreteras

Aledaña al ámbito de planeamiento discurre la antigua carretera estatal N-432A. Sin embargo, en el texto de Adaptación Parcial a la LOUA, documento constituyente del planeamiento general vigente en el municipio, se reconoce que el desarrollo del tramo de carretera frente del área de estudio fue cedido al Ayuntamiento de Obejo, **formando parte en la actualidad de la red viaria municipal**.

Sobre las zonas de protección vinculadas a las carreteras (zona de servidumbre, zona de afección y zona de limitación a la edificabilidad), y atendiendo al acreditado carácter urbano de la vía, en el que conforme reza en el art.56.6 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, puede decirse que **serían aplicables las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico** al ámbito de intervención propuesto, pudiendo establecerse las zonas de limitación de la edificación desde el mismo documento urbanístico en correspondencia con las ordenanzas edificatorias vinculantes.

5.6.2. Ferrocarril

Las afecciones ferroviarias y sus excepciones vienen recogidas en los art.13 a art.20 de la Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

En correspondencia con dicha legislación sectorial, el texto de la Adaptación Parcial a la LOUA recoge que en el suelo clasificado como urbano, las distancias establecidas serán de 5 metros para la zona de dominio público y de 8 metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación de la vía férrea.

A partir del trazado de las zonas de protección de la línea de ferrocarril Córdoba-Almorchón aplicables al área sur de Venta Nueva, terrenos clasificados como suelo urbano consolidado en el planeamiento general vigente, y con independencia que las distancias pueden ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, **se**

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

entiende que en continuidad deben proyectarse las protecciones ferroviarias sobre el ámbito de intervención, definiendo así la delimitación de la zona urbana por su extremo occidental.

5.6.3. Vías Pecuarias

Normativa de aplicación:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término de Obejo (y sus modificaciones posteriores)

El Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término de Obejo fue aprobado por Orden Ministerial de 07/08/1950 (BOE 23/08/1950), modificado en una Primera Adición recogida en la Orden Ministerial de 30/09/1954 (BOE 30/11/1954) y en una Segunda Modificación aprobada por Orden Ministerial de 29/10/1956 (BOE 21/11/1956).

Centrándose en el ámbito de estudio, es de reseñar el trazado de la Cañada Real Soriana, en cuyo reconocimiento y delimitación pueden señalarse como hitos principales:

- Primero, el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término de Obejo de 1950, que venía a establecer un ancho general para la vía pecuaria de 75,22 metros.
- Segundo, la Primera Adición de 1954 que reduce esta dimensión hasta el ancho convencional de Cordel de 37,61 metros.
- Tercero, la Segunda Modificación de1956 que ajusta nuevamente la delimitación a un ancho de 20,81 metros.

  Sin embargo, en esta Segunda Modificación de 1956 se especifica que la vía pecuaria continuará con anchura de Cordel (37,61 metros) desde la Comandancia Militar del Campo de Tiro hasta el límite del término de Obejo con Villaviciosa *"pese a que los terrenos que prosiguen (…) sean también edificables y comprendidos en la zona de ensanche del Barrio de la Estación"*.
- Cuarto, Resolución de 17/05/2005 de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente por la que se hace pública la Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación de las NNSS de Obejo para la creación de un nuevo Sector Industrial PI-1.

  Este sector industrial PI-1 fue aprobado definitivamente de forma parcial con suspensiones el 25.11.2005 y de forma definitiva la subsanación de deficiencias en fecha 27.07.2006. Se reconoce también denominado como suelo urbanizable ZUH-EST-04 en el planeamiento vigente (documento de Adaptación Parcial a la LOUA), encontrándose situado en lado occidental de la antigua carretera N 432A frente al ámbito de estudio de la presente modificación.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

En correspondencia con la Declaración de Impacto Ambiental referida y con el condicionado de su Declaración Previa de Impacto Ambiental puede exponerse en lo relativo a la vía pecuaria de la Cañada Real Soriana:

> *El plano [de ordenación nº 6] de la innovación delimita una superficie [banda de terreno] de 37,61 metros [de ancho] al este del sector [industrial PI-1], separándolo de la carretera nacional N-432A, que se reserva a "paso útil de la cañada", en conformidad con el Estudio de Impacto Ambiental de la Modificación de las NNSS de Obejo para la creación de un nuevo Sector Industrial PI-1 –noviembre de 2003-.*
>
> *El sector [industrial PI-1] se configura sobre una parcela sobrante de vía pecuaria, en concreto, la parcela número 10 de la vía pecuaria Cañada Real Soriana, en el término de Obejo, que fue adjudicada por resolución de fecha 30/09/1959 de la Dirección General de Ganadería, por considerarla comprendida en el párrafo 2º del artículo 28 del Reglamento de Vías Pecuarias (Decreto de 23 de diciembre de 1944) por ser declarada esta parcela excesiva por Orden Ministerial del Departamento de Agricultura de fecha 29/10/1956.*

Sobre la delimitación de los terrenos del sector industrial PI-1 (ZUH-EST-04) existen distintos pronunciamientos, entre ellos Informe de 27/04/2021 [Rfa: SAU OB (84/21) U39] del Área de Asistencia Técnica a los municipios (Guadiato-Norte) del Servicio de Arquitectura y Urbanismo –SAU- dependiente de la Diputación de Córdoba. En el mismo se concluye:

> *(…) que las subparcelas b y c de la parcela catastral 25 del polígono 17 de rústica de Obejo "están integradas en la zona de suelo urbanizable ZUH-EST-04" y la subparcela a de dicha parcela catastral se localiza en "suelo no urbanizable de especial protección vía pecuaria paso útil de la Cañada Real Soriana".*

- Quinto, deslinde aprobado mediante Resolución de 13/04/2009 de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (expediente_VP@3384-06).

  Este deslinde quedó sin efecto por Sentencia de 10/06/2010 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (recurso número 612/2009).

Según la cronología de hechos administrativos expuesta, y a falta de deslinde oficial firme, el ancho de la Cañada Real Soriana en el tramo situado al norte de la Comandancia Militar del Campo de Tiro hasta el límite del término municipal tiene un ancho de 37,61 metros (Segunda Modificación de 1956 del Proyecto de Clasificación). Su trazado, reconocido en la Resolución de 17/05/2005 de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente por la que se hace pública la Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación de las NNSS de Obejo para la creación de un nuevo Sector

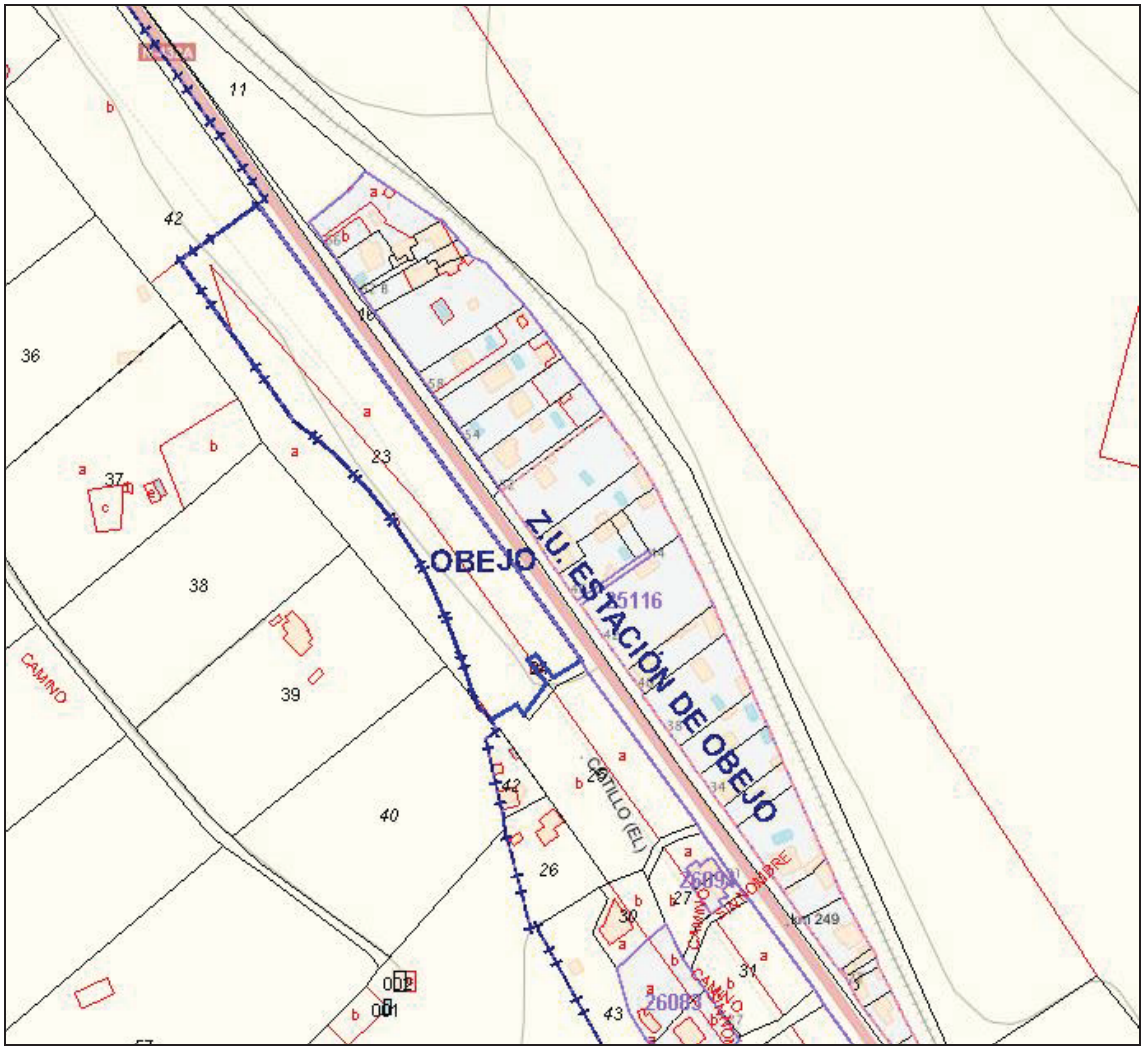
Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Industrial PI-1, se contempla en una franja teórica de 37,61 metros situada al este del límite de dicho ámbito.

Este trazado recogido de la Cañada Real Soriana, sin deslinde firme, como franja teórica paralela de 37,61 metros desde el borde del sector industrial PI-1 (ZUH-EST-04) viene en quedar **fuera del ámbito de la presente Modificación de Planeamiento** (zona norte de Venta Nueva) no generando afección.

El borde occidental del trazado teórico de la Cañada Real Soriana así descrito, coincidente con el límite del Sector Industrial PI-1 (ZUH-EST-04), es reconocible en continuidad con las distintas subparcelas de las fincas catastrales de rústica del término de Obejo situadas al oeste de la calzada de la antigua carretera N-432A, tal como se recoge en la cartografía de la Sede Electrónica del Catastro:

- Subparcela a – Parcela 25 / Polígono 17 (14047A017000250000MD).
- Subparcela a – Parcela 23 / Polígono 17 (14047A017000230000MK).



Plano 4.3 – 04 / Cartografía – Sede Electrónica del Catastro

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

El deslinde oficial realizado, aprobado por Resolución de 13/04/2009 (expediente VP@3384-06), que posteriormente fue declarado ineficaz por Sentencia Judicial, tampoco afectaba al ámbito de estudio de la presente Modificación de Planeamiento.

5.6.4. Afecciones Aeronáuticas

El ámbito de intervención urbanística de Venta Nueva se encuentra dentro del área de influencia definida por el Plan Director del Aeropuerto de Córdoba (aprobado por Orden Ministerial FOM/1608/2011, de 24 de mayo).

Por la proximidad del enclave de estudio con el Aeropuerto de Córdoba se derivan afecciones aeronáuticas sobre el mismo, quedando el futuro ámbito dentro de la afección por "Superficie de Aproximación Intermedia de la Maniobra VOR RWY 21".

Sin embargo hay que contextualizar adecuadamente este caso, dada que la cota altimétrica media de los **terrenos de Venta Nueva se encuentra a 540 msnm** y las cotas de las **servidumbres aeronáuticas se sitúan a partir de 719 msnm** (metros sobre el nivel del mar).

5.6.5. Zona de Seguridad Militar. Ley de Defensa Nacional

Además, los terrenos objeto de estudio están incluidos dentro de Zona de Seguridad Lejana del Campo de Tiro y Maniobras de Cerro Muriano, instrumentada para la preservación de los medios así como el aislamiento para garantizar su seguridad y el de las propiedades próximas en conformidad con la Ley Orgánica 5/2005, de 17 de noviembre, de la Defensa Nacional.

Puede decirse que el **ámbito de Venta Nueva**, con edificaciones ya existentes en terrenos a clasificar como suelo urbano consolidado con uso residencial, **constituiría la zona urbana más alejada del municipio de cuantas quedan afectas** (núcleos de Cerro Muriano y de la Estación de Obejo), no siendo esto óbice para seguir estando afectados y necesitar el desarrollo urbanístico de informes preceptivos de la defensa nacional.

5.6.6. Bienes Patrimoniales

Conforme consta en la base de datos de la Junta de Andalucía y en el propio planeamiento vigente, **no se disponen bienes patrimoniales protegidos en el área de estudio** que puedan dificultar el desarrollo o que establezcan limitaciones para el sector.

5.7. Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento

La Modificación del PGOU de Obejo se encuentra afectada por una amplia relación de disposiciones legales, en referencia a los factores medioambientales, que es evaluada y considerada a la hora de analizar los mismos, con objeto de determinar las limitaciones o condicionantes en su desarrollo.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Se identifican a continuación las distintas normas, tanto de ámbito estatal como autonómico, que de algún modo afectan al término municipal y por tanto, deben ser tenidos en cuenta en la planificación territorial. De entre todas estas normativas destaca la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* –Ley GICA-, normativa marco a nivel autonómico.

El presente estudio se ajusta a lo establecido en la legislación europea, estatal y autonómica de evaluación ambiental estratégica.

Se presentan a continuación las normas que recogen las determinaciones legales más relevantes afectas a las diferentes legislaciones sectoriales:

Ordenación del territorio

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 38/1999, de 6 de octubre, de Ordenación de la Edificación.

Prevención Ambiental

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación.
- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.
- Ley 27/2006, de 18 de Julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE).

Protección de la Atmósfera. Calidad del Aire y Ruido

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- 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.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/1972, parcialmente modificado por la Ley 34/2007.
- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Protección del Suelo

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Protección de las Aguas

- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de junio, 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 de Dominio Público Hidráulico.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio de 2002, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 927/1988 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el Real Decreto Ley 11/1995.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

- Real Decreto 484/1995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos.
- Real Decreto 355/2013, de 17 de mayo, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir.

Residuos

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y residuos de envases.
- Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se desarrolla la citada Ley 11/1997.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósitos en vertedero.
- Decreto 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Protección de la Flora, la Fauna y el Paisaje

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 2/1989, de 18 de Julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, modificada por las leyes 2/1995 y 6/1996.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 81/1968, de 5 de diciembre, de Incendios Forestales, y Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre por el que se aprueba su Reglamento.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales en Andalucía y su Reglamento.
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Patrimonio Histórico, Artístico, Arqueológico y Etnográfico

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y su reglamento.

Vías Pecuarias

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía.

Red Viaria

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

6. EXAMEN Y VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

6.1. Alternativas de Ordenación de la Modificación del PGOU

El objetivo básico de la propuesta está claramente fijado: establecer los mecanismos oportunos que permitan regularizar la situación urbanística de los terrenos clasificados actualmente como suelo no urbanizable que se encuentran edificados con usos residenciales en el entorno de Venta Nueva del núcleo urbano de la Estación de Obejo.

Atendiendo a esta premisa clara, el documento de Modificación del PGOU plantea cuatro alternativas para el fin perseguido:

- Alternativa CERO

  Se corresponde con la **no formulación de esta modificación del planeamiento general** manteniendo la clasificación de los terrenos como **suelo rústico** (suelo no urbanizable) **de carácter natural**.

- Alternativa UNO

  Plantea **actuación sobre ámbito específico de la zona norte de Venta Nueva** comprendido entre el límite del suelo urbano consolidado por el sur, la carretera N-432A (actual vía urbana) por el oeste, terrenos de suelo no urbanizable por el norte y por el trazado del ferrocarril de la línea Cordoba-Almorchón por el este.

  Esta alternativa propone la **clasificación** de estos terrenos **como suelo urbano** con pleno nivel de consolidación.

- Alternativa DOS

  Centrada en la misma área de Venta Nueva definido para la Alternativa UNO, se propone que los terrenos se vengan en **clasificar como suelo urbano** sujeto a actuación urbanística para completar urbanización y asignar los instrumentos urbanísticos de gestión apropiados.

  Se propone aquí realizar un completo proceso urbanístico, de manera que la plena consolidación de las propiedades pretendida implique la participación de la comunidad en los beneficios **-cesión de aprovechamiento-** y con las mejoras que en su caso pudiesen ser necesarias sobre las redes de servicios.

- Alternativa TRES

  Propone la delimitación de un ámbito ampliado del área norte de Venta Nueva con terrenos a **clasificar** como **suelo urbano sujeto a transformación urbanística**, donde se plantea una doble línea de actuación: **dotar de equipamientos complementarios** a esta zona del municipio por lo que sería preciso reservar suelos adicionales para ello y establecer **cesión de aprovechamiento**.

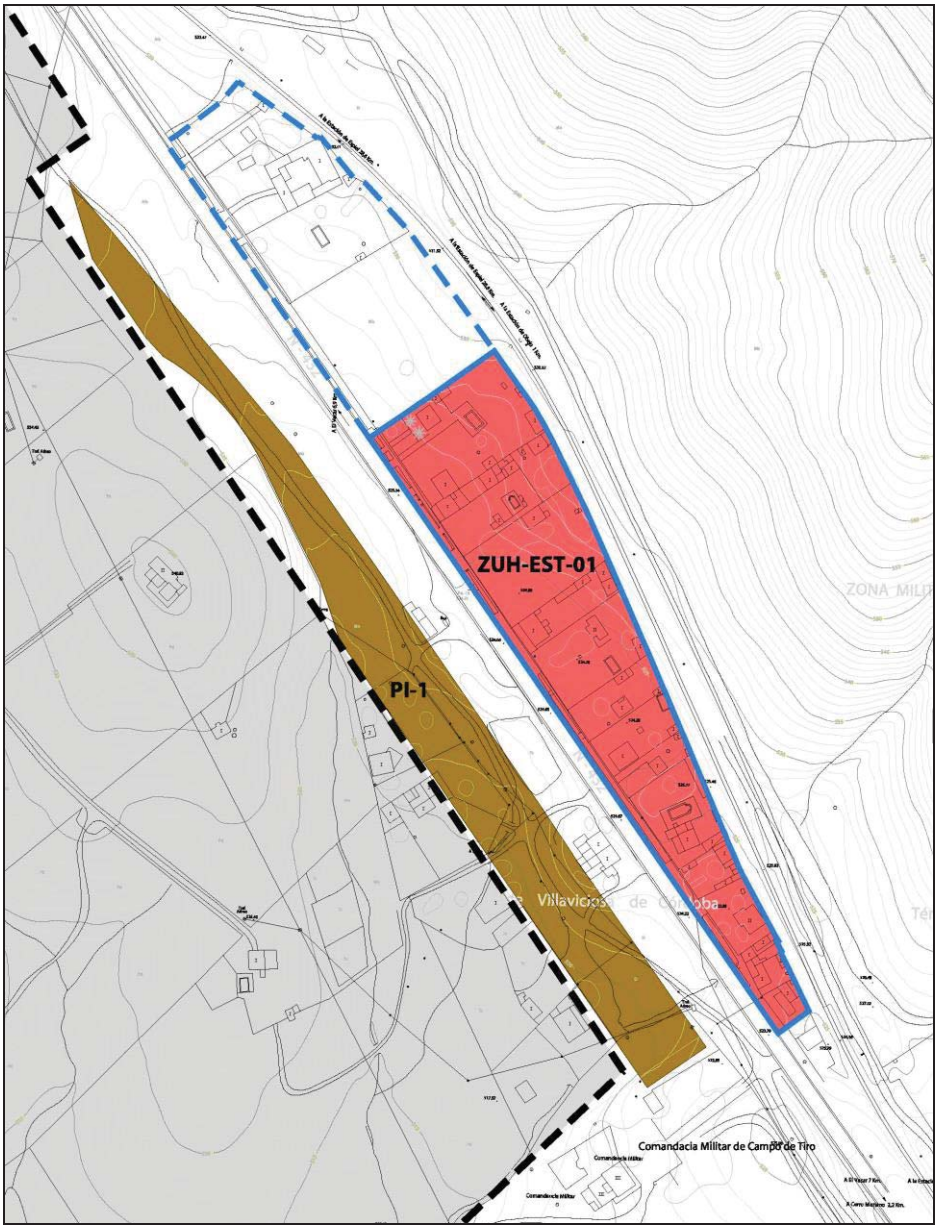
Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

6.1.1. Alternativa CERO

Se corresponde con la no formulación de la modificación del planeamiento general, manteniendo la clasificación de los terrenos situados en la **zona norte del ámbito de Venta Nueva** del núcleo de la Estación de Obejo.

En el momento actual estos terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico de carácter natural (suelo no urbanizable de carácter natural).

En esta situación, la plena integración mediante instrumentos urbanísticos de los usos residenciales allí implantados no se podría lograr, ni siquiera mediante la tramitación de un Proyecto de Actuación en suelo no urbanizable al encontrarse en contigüidad con el medio urbano que imposibilitaría su formulación.



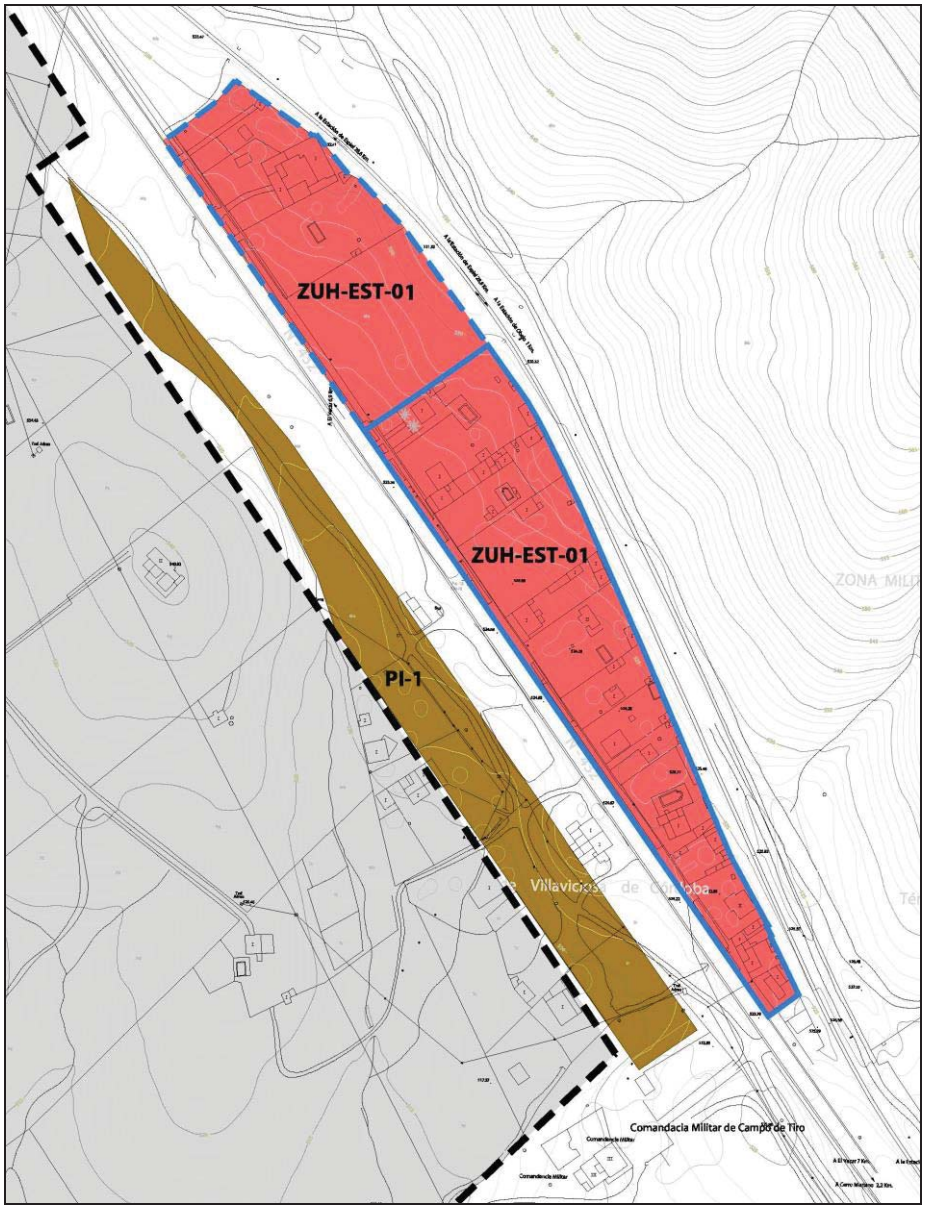
Plano 6.1 – 01 / Clasificación del Suelo – Alternativa CERO

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

6.1.2. Alternativa UNO

La **Alternativa UNO** plantea actuación sobre ámbito específico de la **zona norte de Venta Nueva** comprendido entre el límite del suelo urbano consolidado por el sur, la carretera N-432A (actual vía urbana) por el oeste, terrenos de suelo no urbanizable por el norte y por el trazado del ferrocarril de la línea Cordoba-Almorchón por el este.

Esta alternativa propone la **clasificación de estos terrenos como suelo urbano con pleno grado de consolidación**, sin necesidad de actuación urbanística en conformidad con el artículo 13.1 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (Ley LISTA).



Plano 6.1 – 02 / Clasificación del Suelo – Alternativa UNO

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Este planteamiento viene a sustentarse en dos aspectos observados. Por un lado, se atiende al alto grado de urbanización que presentan las parcelas allí radicadas, con acceso rodado y redes de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y alumbrado público. Por otro, al significativo nivel de colmatación edificatoria, con tipologías edificatorias acordes con la zona urbana colindante y el entorno próximo, donde incluso algunas de las edificaciones disponen ya de títulos administrativos de reconocimiento de plenos derechos.

Puede decirse que está Alternativa UNO viene a responder también a la corrección de errores puntuales detectados en el texto original de las Normas Subsidiarias Municipales de 1991, pues en la base cartográfica de su documentación gráfica ya se recogían edificaciones existentes en el ámbito de estudio y que quedaron fuera de la delimitación del suelo urbano realizada en dicho momento, pudiéndose entender que cumplían los mismos requisitos al amparo de la legislación urbanística en aquel tiempo vigente.

6.1.3. Alternativa DOS

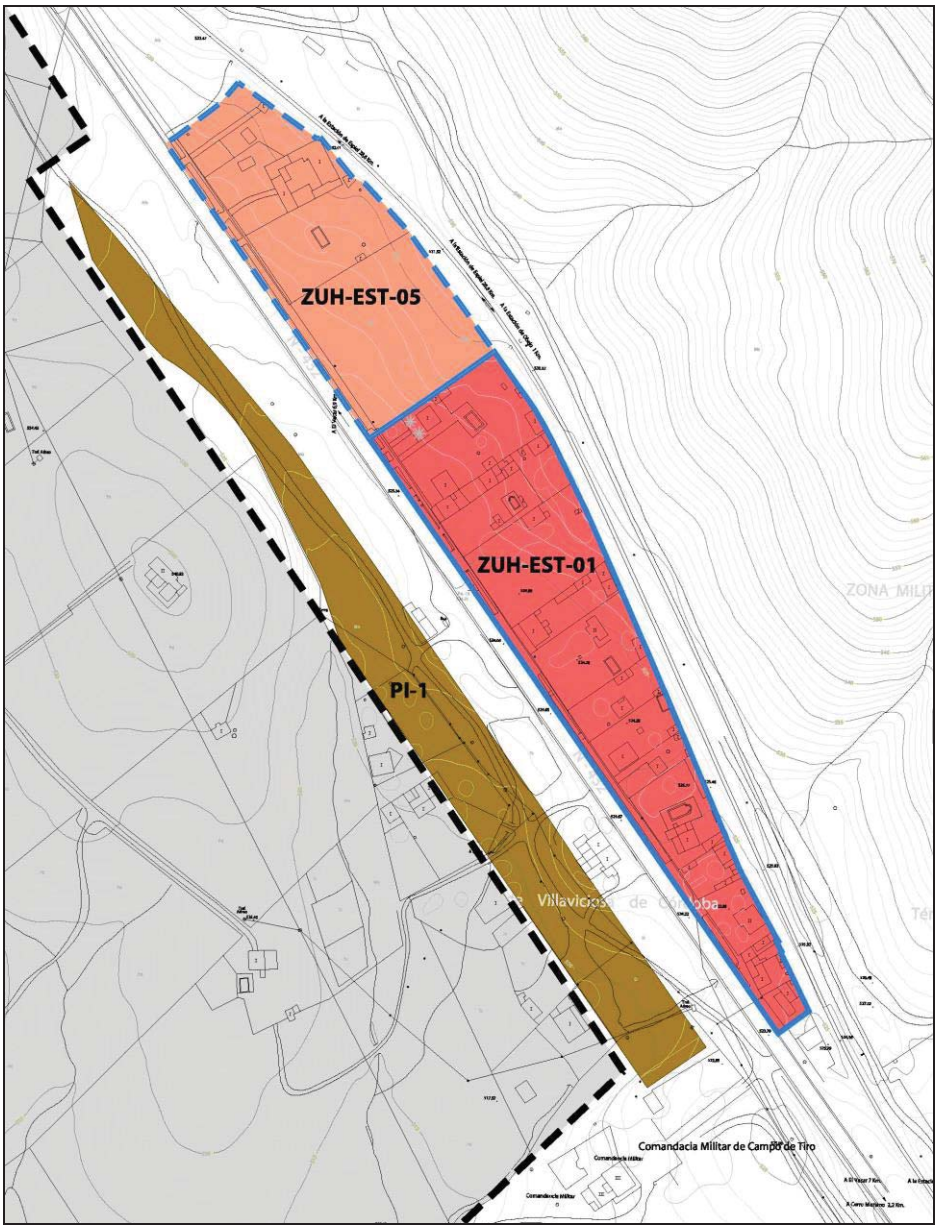
En la Alternativa DOS, centrada en la misma área de Venta Nueva definido para la Alternativa UNO, se propone que los terrenos se vengan en clasificar como suelo urbano sujeto a actuación urbanística (en conformidad con los artículos 13 y 24 de la Ley LISTA).

Se considera que sobre el ámbito se debe realizar un completo proceso urbanístico, de manera que la plena consolidación de las propiedades pretendida implique la participación de la comunidad en los beneficios obtenidos así como las cesiones correspondientes para dotaciones, y con las mejoras que en su caso pudiesen ser necesarias sobre las redes de servicios.

Así, además de fijar la ordenación detallada por el propio instrumento de planeamiento, se plantea el establecimiento de mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios en correspondencia con la normativa vigente.

Esta Alternativa DOS conlleva la cesión libre y gratuita del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento, así como las correspondientes para espacios libres y equipamientos, pudiéndose sustituir estas últimas por compensación económica, atendiendo al tamaño de las dotaciones resultantes y la comprometida funcionalidad que resultaría.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.



Plano 6.1 – 03 / Clasificación del Suelo – Alternativa DOS

6.1.4. Alternativa TRES

La **Alternativa TRES** propone la delimitación de un **ámbito ampliado del área norte de Venta Nueva** con terrenos a **clasificar como suelo urbano sujeto a transformación urbanística** (en conformidad con los artículos 13, 24 y 25 de la Ley LISTA).

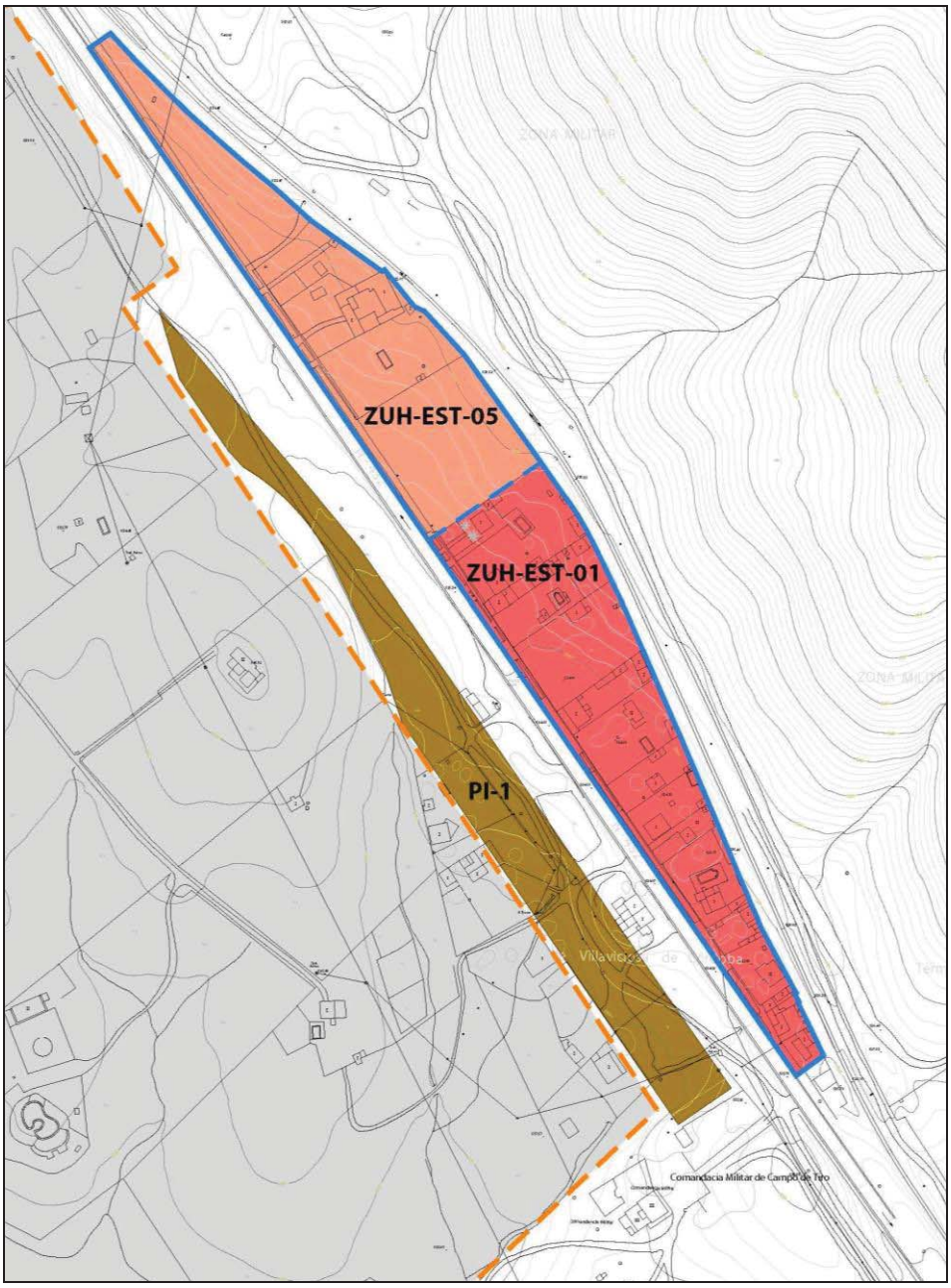
Este planteamiento propone una doble línea de actuación:

- Dotar de equipamientos complementarios a esta zona del municipio por lo que sería preciso reservar suelos adicionales para ello, ampliando la delimitación del ámbito de estudio contenida en las Alternativas UNO y DOS en la zona más septentrional, allí planteada al objeto de no afectar las propiedades ya edificadas.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

- Realizar un completo proceso urbanístico, de igual forma a la propuesta de la Alternativa DOS, que con la plena consolidación de las propiedades pretendida, implique la participación de la comunidad en los beneficios obtenidos así la obtención de las dotaciones correspondientes para dotaciones, y con las mejoras que en su caso pudiesen ser necesarias sobre las redes de servicios.

Esta Alternativa TRES, además de fijar la ordenación detallada por el propio instrumento de planeamiento, se establecen los mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios, la cual conlleva la cesión libre y gratuita del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento y las correspondientes reservas de terrenos para dotaciones.



Plano 6.1 – 04 / Clasificación del Suelo – Alternativa TRES

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

6.2. Valoración de las Alternativas

Se procede ahora determinar los criterios que permitan **seleccionar aquella alternativa que resulte más viable urbanística y ambientalmente**. Se considerarán favorables aquellos aspectos que redunden en la mejor consecución de los objetivos perseguidos por el promotor de la actuación sin la generación de impactos o afecciones ambientales negativos sobre el medio.

En todo caso se ha de atender a la simplicidad urbanística de la actuación que se pretende conseguir.

6.2.1. Aspectos Generales Valorados

Tiempos de tramitación administrativa

La prolongada tramitación que en la actualidad requieren los procedimientos urbanísticos merece la positiva valoración de todos aquellos aspectos físicos, técnicos, jurídicos, administrativos, etc. que puedan redundar en una más ágil consecución de los objetivos municipales de transformación urbanística plena.

Así se valora más positivamente (2) la alternativa que más rápido alcance dicho objetivo y con menor valor aquellas en las que se dilaten los plazos (1) o no permitan la consecución de los objetivos (0).

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Tiempo de tramitación	0	2	1	1

Morfología y contigüidad del medio urbano. Legitimidad de la edificación

La Ley LISTA y el POTA propician el despliegue de la ciudad de manera que los nuevos espacios queden conectados con la ciudad existente, evitando en lo posible la aparición de polígonos aislados. También se ha de valorar la inclusión de mecanismos de gestión urbanística que permitan el pleno reconocimiento de los derechos de los titulares de la propiedad del suelo en correspondencia con la legislación urbanística.

Se deberá valorar positivamente (2) la integración de las nuevas tramas urbanas previstas con las de la ciudad existente, que también permitan el reconocimiento de derechos de los titulares, asignando valor nulo (0) a las propuestas que se alejen de este criterio.

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Contigüidad urbana	0	2	2	2
Legitimidad de Edificación	0	2	2	2

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Viabilidad económica

Como en toda intervención urbanística se ha atender también a criterios económicos, más si cabe si se tiene en cuenta al relativo pequeño tamaño de la propuesta, entendiendo que a mayores costes asociados (honorarios técnicos, obras de urbanización, cesiones de aprovechamiento) más se puede comprometer la actuación.

En correspondencia con este razonamiento se asignaría valor nulo (0) a las propuestas que impliquen mayores gastos (Alternativa TRES por necesidades de expropiación de terrenos para dotciones), valor positivo (1) a las que tengan viabilidad media, y valor positivo (2) a aquellas que tengan menores costes urbanísticos asociados, pudiéndose considerar prácticamente iguales a estos efectos los contemplados en la Alternativa CERO y en la Alternativa UNO.

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Viabilidad económica	2	2	1	0

Afección ambiental

Con carácter general, la existencia de afecciones ambientales de tipo acústico o hidrológico puede condicionar severamente o incluso impedir la consecución de los objetivos perseguidos. Si bien, observando el alto grado de colmatación existente de los terrenos, no se va a apreciar diferencias de afección ambiental entre el estado actual (Alternativa CERO) y las propuestas de consecución final planteadas (Alternativa UNO y Alternativa DOS), sin embargo, la presencia de escorrentías naturales en la zona septentrional delimitada en la Alternativa TRES podría condicionar su desarrollo.

En correspondencia con este razonamiento se asignaría valor nulo (0) a las propuestas que impliquen mayor afección ambiental y valor positivo (2) a aquellas que impliquen menor incidencia.

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Afección ambiental	2	2	1	0

Movilidad

Cuando aparecen nuevos ámbitos urbanos, surgen, en paralelo, necesidades de movilidad de personas y vehículos de distintas características entre los diferentes espacios urbanos, pero también de estos nuevos ámbitos urbanos con las vías de salida y acceso a la ciudad desde las carreteras próximas.

Igualmente a lo expuesto en el epígrafe anterior, y observando el tamaño de la actuación, **no se va a apreciar diferencias sobre movilidad entre el estado actual (Alternativa CERO) y las propuestas de consecución final planteadas (Alternativa UNO, Alternativa DOS y Alternativa TRES).**

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Emisiones de CO_2 a la atmosfera: eficiencia energética de la edificación

La disminución de emisiones de CO_2 a la atmósfera es uno principios básicos en la lucha para frenar el cambio climático. Cualquier medida que fomente dicha reducción rebundará en beneficio del medio ambiente.

En los últimos años se ha implementado considerablemente las medidas normativas en la construcción para la mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, y consigo la disminución de emisiones de CO_2. Para poder materializar sobre las obras estas técnicas y tecnologías es preciso que las mismas vengan respaldadas por las autorizaciones administrativas correspondientes.

En este sentido, se debe valorar positivamente (2) la Alternativa UNO y Alternativa DOS, que vendrán a respaldar las intervenciones a las que cada propietario este legitimado una vez que los suelos queden clasificados como urbano consolidado, y asignando valor nulo (0) a la Alternativa CERO que, al mantener la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizables no permitiría obras de mejoras.

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Emisiones CO_2 edificación	0	2	2	2

6.2.2. Justificación de la Alternativa de Ordenación elegida

Consolidando la valoración realizada sobre los distintos criterios urbanísticos y técnicos analizados se tendría:

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Tiempo de tramitación	0	2	1	1
Contigüidad urbana	0	2	2	2
Legitimidad de la Edificación	0	2	2	2
Viabilidad económica	2	2	1	0
Afección Ambiental	2	2	1	0
Emisiones CO_2 edificación	0	2	2	2
Valoración total	*4*	*12*	*9*	*7*

A nivel ambiental se considera significativo que <u>las tres primeras alternativas (CERO - UNO – DOS) mantienen el grado de ocupación del suelo</u>, aumentando la antropización del suelo la Alternativa TRES.

Puede considerarse primeramente que la **Alternativa CERO no es viable** al no poder lograr con ella los objetivos del Ayuntamiento de instrumentalizar mecanismos que permitan la regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados localizados en el entorno del ámbito de Venta Nueva, en el núcleo urbano de la Estación de Obejo.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Persistiría el "vacío legal" actual: edificaciones residenciales que cuentan con servicios de infraestructuras urbanas (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y alumbrado público) que no son posible regularizar plenamente.

No sería posible, o en todo caso muy dificultoso, controlar los procesos de consumos de agua por captación.

Comparando las propuestas finalistas planteadas puede verse que la Alternativa UNO conllevaría la consecución de objetivos directa una vez que entre en vigor la Modificación del PGOU implicando menores gastos urbanísticos, a diferencia de la Alternativa DOS donde los plazos y procedimientos se alargarían (proyecto de reparcelación, junta de compensación, materialización de cesiones, nuevo reconocimiento de la categoría de suelo, etc.) con un sustancial incremento de gastos, o incluso con la Alternativa TRES con afección ambiental adicional por escorrentías naturales en el ámbito ampliado.

Por todo ello se considera más adecuado elegir la Alternativa UNO al entender que, sobre la actuación planteada y los objetivos perseguidos, es la propuesta más viable desde el punto de vista general urbanístico y ambiental.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

7. IDENTIFICACION Y VALORACION DE IMPACTOS

7.1. Identificación y Valoración de impactos inducidos por la Modificación del PGOU. Influencia directa en el Medio Ambiente

7.1.1. Criterio de identificación y Metodología

Una vez analizados los subsistemas constitutivos del entorno (medio físico, medio biótico, paisaje, etc.) y las características propias del documento de planeamiento urbanístico (Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de Venta Nueva del núcleo de la Estación de Obejo), se procede a estudiar los componentes ambientales que son susceptibles de recibir impactos, entendidos como los elementos, cualidades y procesos del entorno que pueden ser afectados por las acciones impactantes derivadas de la implantación del proyecto.

La identificación de impactos inducidos por el planeamiento es el proceso que conduce a definir y ubicar los efectos sobre el territorio afectado, y forma parte de un proceso general que, partiendo de las características del medio y del proyecto, conduce a una caracterización y valoración de los impactos significativos.

Para un correcto establecimiento de los impactos inducidos por el documento de planeamiento urbanístico, estos han de atender a criterios identificativos ambientales significativos como:

- Ser representativo del entorno afectado y, por tanto, del impacto total producido por la ejecución del proyecto sobre el medio.
- Ser portadores de información significativa sobre la magnitud e importancia del impacto.
- Ser excluyentes para evitar solapamientos y redundancias.
- De fácil identificación tanto en su concepto como en su apreciación.
- De fácil cuantificación dentro de lo posible (algunos son intangibles).

La metodología seguida para la identificación de los posibles impactos que pueden originarse con la ejecución del proyecto es la siguiente:

- **Identificación de acciones** del proyecto en sus distintas **fases de ejecución** (terminación de edificaciones) **y de funcionamiento** (vida útil).
- **Identificación de los factores del entorno que podrían verse afectados** por las distintas fases del proyecto o que presentan indicios de ser alterados, modificados, destruidos, etc.
- Elaboración de un **análisis matricial** en el que figuran entradas, según columnas, de las posibles acciones que pueden alterar el medio ambiente y entradas, según filas, de las características del medio (factores ambientales) que pueden verse alteradas. Con esto, se obtienen las interacciones que se producen.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

La identificación de impactos es el proceso que conduce a definir y ubicar los efectos del planeamiento sobre el territorio afectado. La identificación forma parte de un proceso general que, partiendo de las características del medio y del proyecto, conduce a una caracterización y valoración de los impactos significativos.

La previsión de efectos se realiza mediante una lista de chequeo en la que se incluyen las relaciones de posibles elementos y procesos del medio afectados por las acciones del planeamiento.

Acciones impactantes por las Determinaciones de Ordenación del plan urbanístico

- Regulación de la ordenación, niveles de intensidad (densidad, edificabilidad, ocupación alturas).
- Fijación aprovechamiento urbanístico.
- Trazado redes abastecimiento.
- Saneamiento.
- Asignación usos y delimitación.
- Fijación de usos alternativos o compatibles en cada área.
- Señalamiento de usos incompatibles.
- Magnitudes máximas/mínimas.
- Dotaciones de servicios y equipamientos.
- Conexión red de comunicaciones.
- Redes de servicios.
- Definición concepto núcleo de población.
- Normas estéticas y medioambientales. Ordenanzas.

Acciones impactantes en la Ejecución (Edificación) del plan urbanístico

- Presencia y actividad humana.
- Alteración cubierta terrestre y vegetación. Movimientos de tierras.
- Parcelaciones.
- Alteración del drenaje.
- Construcción y edificación.
- Realización servicios Abastecimientos y Saneamiento.
- Ruido.
- Emisión gases y polvo.
- Vertidos.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

7.1.2. Factores impactados sobre el Medio Físico

Calidad del aire

La afección de la calidad atmosférica se entiende como el grado de alteración de la pureza del aire o el nivel de contaminantes gaseosos (gases, humo, polvo), debiéndose evaluar las niveles existentes y propuestos en el mismo.

En el ámbito concreto de actuación se observarán las emisiones durante las acciones de la ejecución de las obras de edificación, así como en la fase de funcionamiento: tráfico, emisiones de calderas domésticas, etc.

A nivel acústico se habrá de contemplar también las emisiones sonoras tanto en la fase de ejecución como en el funcionamiento.

Relieve

Hace referencia a las características morfológicas del sustrato y su modificación se producirá por excavación o acumulación de materiales.

Estructura del suelo

Está constituido por una serie de capas u horizontes que presentan una estructura y unas características biológicas y fisicoquímicas específicas.

Cursos fluviales y calidad del agua

Se tienen en cuenta factores relativos a la alteración de cauces y caudales, así como las posibles afecciones a las aguas subterráneas.

Vegetación

La actuación urbanística, encaminada a establecer mecanismos para transformación urbanística del vacío urbano sobre el que se interviene, no va a afectar a la flora en la zona, la biomasa o especies de interés del ámbito o del entorno inmediato.

Fauna

La actuación urbanística, no va a afectar a la diversidad, la biomasa, las especies endémicas y de interés, la estabilidad del ecosistema y las cadenas tróficas del ámbito o del entorno inmediato.

7.1.3. Factores impactados sobre el Medio Perceptual

Paisaje

Se distinguen los factores de visibilidad y calidad paisajística (transformación urbanística de vacíos).

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

7.1.4. Factores impactados sobre el Medio Socioeconómico

Usos del Territorio

Se analizan la introducción de nuevos usos, en este caso terciarios, incluidos en la innovación de planeamiento.

No hay afecciones a la red de vías pecuarias.

Cultural

En la propia zona de estudio no se dan elementos ni particularidades de interés histórico-cultural.

Economía y empleo

Se tienen en cuenta los aspectos beneficiosos o perjudiciales del proyecto, tanto desde el punto de vista económico (generación de empleo) como para la estructura social (posibilidad de reconocimiento de los título de propiedad efectivos.)

Servicios e Infraestructuras

Se tiene en cuenta el suelo afectado, así como el cambio de uso, los servicios y los equipamientos.

7.1.5. Análisis Matricial Causa-Efecto. Incidencia en el Medio Ambiente por desarrollo de la Modificación del PGOU

A partir de las consideraciones anteriores se elabora la matriz de impactos que es del tipo causa-efecto consistente en cuadro de doble entrada en cuyas columnas figuran las acciones impactantes y en cuyas filas los factores medioambientales susceptibles de recibir impactos.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Matriz 1 – Impactos Inducidos por la Innovación de Planeamiento

	Determinaciones del Documento Planeamiento Urbanístico					Fase de Ejecución (Edificación)						
	Regulación intensidad edificación	Aprovechamiento Urbanístico	Trazado redes abastecimiento	Saneamiento	Asignación de usos pormenorizaos	Movimientos de tierras	Parcelaciones	Construcción - Edificación	Abastecimiento - Saneamiento	Emisión de gases y polvo	Vertidos	Ruido
MEDIO FÍSICO												
Calidad del aire	X					X		X		X		X
Relieve						X		X				
Suelo						X		X				
Aguas						X			X			
MEDIO PERCEPTUAL												
Paisaje	X				X	X		X				
MEDIO SOCIOECONÓMICO												
Usos del territorio		X			X			X				
Economía y empleo	X				X		X	X				
Servicios e Infraestructuras					X							

7.1.6. Valoración de impactos inducidos por las determinaciones del planeamiento urbanístico

Es preciso indicar que, debido a la reducida superficie del ámbito a estudiar, algo mayor a 1 Ha, y que no puede calificarse como "territorio", no es posible aplicar de manera estricta la metodología y contenidos que establece la normativa sobre prevención ambiental relativa al planeamiento urbanístico.

Se procede pues a evaluar la cualitativamente la magnitud del impacto detectado y la posibilidad de corregir el impacto ejercido sobre el medio, pudiéndose en clasificar en:

- Impacto ambiental favorable - Es aquel que favorece las condiciones ambientales o minimiza impactos existentes.
- Impacto ambiental compatible - Es aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa prácticas correctoras o protectoras.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

- **Impacto ambiental moderado** - Es aquel cuya recuperación no precisa práctica protectora o correctora intensiva, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.
- **Impacto ambiental severo** - Es aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige la adecuación de medidas correctoras y protectoras, y en el que, aun con estas medidas aquella recuperación precisa un período de tiempo dilatado.
- **Impacto ambiental crítico** - Es aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas correctoras y protectoras.

Dadas las características del medio se ha tomado como umbral admisible, diferente para cada característica ambiental, aquel que no ocasione la pérdida de un valor excepcional o implique una modificación ambiental alta y permanente sin posibilidades de recuperación.

Conforme a los aspectos observados en la Matriz de Impactos Inducidos (Matriz 1) se observa:

Calidad del Aire

Durante la fase de ejecución de la edificación lógicamente se generarán emisiones de humos, polvo y ruido, teniendo un carácter muy limitado en el tiempo, remitiendo tras el cese de la actividad, observándose así un **impacto ambiental compatible**.

Puede decirse que la actuación tendrá un **impacto ambiental compatible** en la fase de funcionamiento, entendida esta como vida útil de área ya consolidada, pues se vendrá a producir compensación en el volumen de emisiones a la atmósfera del mínimo tráfico local del área que se genere, teniendo en cuenta las preexistencias edificatorias.

Relieve y Estructura del Suelo

En la fase de ejecución la ordenación propuesta no alterará el relieve y estructura del suelo, más allá de lo relativo movimientos de tierra correspondientes a la cimentación de las edificaciones, observándose así un **impacto ambiental compatible** al recuperar su estado tras la finalización de las obras correspondientes.

Cursos Fluviales y Calidad del Agua y del Medio Hidrológico

No se estima que vaya a haber incidencia alguna en los cursos fluviales o en el medio hidrológico ni en la fase de ejecución ni en la de funcionamiento.

Paisaje

La propuesta de la innovación de planeamiento viene a modificar el paisaje del ámbito de actuación al proponer, sobre la zona existente su completo reconocimiento urbanístico.

La materialización de las edificaciones, reguladas con sus correspondientes ordenanzas de zona, vendrá a completar la trama urbana de forma ordenada, generando finalmente un nuevo paisaje urbano que tendrá un **impacto ambiental favorable**.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Usos del Territorio - Movilidad

Se modifica el uso global asignado de residencial a terciario, permitiendo la inserción de nuevos usos pormenorizados compatibles (superficies comerciales medianas) en punto adecuado de interconexión viaria, todo ello dentro del modelo urbano y territorial vigente teniendo un **impacto ambiental compatible**.

Ya en la fase de funcionamiento la implantación de nuevos usos terciarios generará un aumento de la cantidad de desplazamientos a vehículos de motor, si bien como se ha expuesto, se compensará con la reducción del tráfico en la cercana trama histórica, pudiendo considerarse que a nivel de movilidad habrá un **impacto ambiental compatible**

Economía y Empleo

La existencia de un planeamiento urbanístico adecuado siempre supone un **impacto ambiental positivo** para la calidad de vida de la población.

Las actuaciones urbanísticas que establezcan los mecanismos de gestión oportunos para la completa regularización de las edificaciones ya existentes permitirá la inscripción completa de las mismas, generando certezas legales sobre las propiedades y ampliando las posibilidades de revaloración de los inmuebles (acceso al mercado hipotecario) con las consecuencias beneficiosas para la población.

Los trabajos por desarrollar durante la fase de ejecución de edificación vendrán a generar un **impacto ambiental favorable** en la economía y empleo de la zona, si bien este será muy reducido atendiendo al alto nivel de consolidación de la zona.

No se prevé impacto ambiental en la fase de funcionamiento en el ámbito económico u laboral pues se plantea la completa consolidación de un tejido urbano con usos residenciales con densidad de vivienda baja.

7.2. Identificación e Incidencia Ambiental sobrevenida por el Cambio Climático

7.2.1. Sobre los impactos derivados del Cambio Climático

Otro de los aspectos ambientales básicos que pueden influir en el medio ambiente y en las condiciones de vida de los habitantes es el calentamiento global asociado al cambio climático, referidos al aumento de la temperatura media del clima de la Tierra y sus efectos observados en los últimos siglos

Las consecuencias e impactos derivados del cambio climático serán distintos en una región a otra alrededor del globo, caracterizadas por el aumento en las temperaturas globales, subida en el nivel del mar, cambio en los patrones de las precipitaciones y expansión de los desiertos subtropicales; entre otros efectos probables incluyen fenómenos meteorológicos extremos más frecuentes: olas de calor, sequías, lluvias torrenciales y fuertes nevadas, acidificación del océano y extinción de especies debido a regímenes de temperatura cambiantes. Entre sus impactos humanos significativos se incluye la amenaza a la seguridad alimentaria por disminución del rendimiento de cosechas y pérdida de hábitats.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Entre las principales consecuencias globales derivadas del cambio climático sobre los núcleos urbanos, como soporte principal de la actividad humana, estarían:

- Aumento y la frecuencia de inundaciones y lluvias intensas
- Aumento de los periodos de sequía y estrés hídrico
- Deslizamientos y movimientos de tierras
- Aumento de las olas de calor y de temperaturas más cálidas

Estas repercusiones "globales" derivadas del cambio climático se concretan a su vez en afecciones directas sobre factores locales determinados en las que influyen las determinaciones del planeamiento.

7.2.2. Incidencia Ambiental sobrevenida por el Cambio Climático

Como se ha comentado los efectos globales del cambio climático tienen una repercusión local en determinados aspectos locales que pueden verse afectados por el planeamiento, describiendo, a partir de cada consecuencia global definida la repercusión sobre el ámbito local.

Consecuencia Global 1 – Aumento de la Frecuencia de Lluvias Intensas e Inundaciones

- Daños materiales por inundaciones en las zonas urbanas (núcleos de población)

  En las zonas urbanas, la impermeabilización de extensas áreas de suelo conlleva en muchos casos la ocupación de áreas inundables.

  Atendiendo a que se actúa sobre un área muy limitada del territorio, donde no se localizan zonas inundables, con significativos porcentaje de zonas libres de parcelas con superficie verde, se considera que no debe haber incidencia directa de posibles inundaciones en el ámbito.

- Problemas y daños en las redes de saneamiento

  El posible incremento de la frecuencia y magnitud de las lluvias torrenciales puede presentar efectos negativos en las redes de saneamiento (infraestructuras especialmente vulnerables a fenómenos pluviométricos extremos).

  Los posteriores Proyectos de Obras Públicas Ordinarias que se redacten para sustituir las redes de saneamiento existentes y que actualmente están en servicio deberán tener un dimensionado óptimo que permita la evacuación de lluvias torrenciales conforme a periodos de retorno con costes asumibles.

- Posibles daños a personas y pérdidas económicas generales

  En caso de inundaciones y lluvias intensas se pueden generar daños a infraestructuras, construcciones, viviendas, etc., así como daños personales e incluso pérdida de vidas humanas.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Las ordenanzas urbanísticas a disponer contendrán indicaciones expresas para la localización de usos residenciales vivideros siempre en plantas sobre rasante.

- Aumento de la inestabilidad de laderas y cambios morfológicos del paisaje y del territorio

  Las crecidas de los ríos ante lluvias intensas podrían provocar diversos efectos como el arrastre de materiales y el consecuente aumento de la sedimentación, lo que incidiría a su vez, en cambios en los cursos de los ríos y, por tanto, modificaciones del paisaje y las actividades ordenadas en un territorio concreto.

  La actuación urbanística no afecta a cauces vivos ni modifica escorrentías naturales del territorio.

Consecuencia Global 2 - Aumento de Periodos de Sequía y Estrés Hídrico

- Disminución de la garantía en el suministro de agua

  Ante posibles situaciones de sequía, uno de los efectos, que por otra parte ya se presentan en la actualidad, es la falta de garantías en el suministro de agua, no sólo a la población sino también a otros sectores como el agrícola o industrial.

- Cambios en el patrimonio natural

  El aumento de la temperatura, unido a la disminución de las precipitaciones, genera un incremento de la evaporación, lo que supondría mayores necesidades de agua por la vegetación. Esto produciría un deterioro de los ecosistemas vegetales, sobre todo por salinización y desertificación de tierras y por disminución de la recarga de los sistemas acuíferos.

- Pérdidas y daños del Patrimonio Natural por aumento de incendios

  Una disminución de las precipitaciones, unido a un aumento de las temperaturas máximas puede crear situaciones propicias para el aumento de los incendios forestales.

  Al ámbito de actuación, incluido en zona de influencia forestal, le son de aplicación las medidas contenidas en el Plan Municipal de Prevención de Incendios Forestales.

Consecuencia Global 3 - Deslizamientos y Movimientos de Tierras

- Daños a infraestructuras e interrupciones de abastecimiento de agua y electricidad

  Los deslizamientos y movimientos de tierras suelen ocasionar bloqueos de infraestructuras de comunicación, con interrupciones en suministros básicos.

Consecuencia Global 4 - Aumento de las Olas de Calor y de Temperaturas más Cálidas

- Cambios en el microclima urbano

  El probable aumento de las temperaturas medias, así como de las mínimas y las máximas, podría generar una acentuación del denominado efecto isla urbana de

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

calor en los núcleos urbanos del término (zona del núcleo urbano donde existe una capa de aire más cálida respecto a la de su alrededor).

Estas circunstancias se dan en áreas urbanas con más de 20.000 habitantes no siendo el caso del núcleo urbano de la Estación de Obejo.

- Aumento de la demanda energética en verano y disminución en invierno

  Tendencia general a un escenario más cálido, tanto en invierno como en verano, con la probabilidad que se produzcan un aumento de olas de calor en verano, más intensas y con mayor frecuencia, podría suponer un incremento de la demanda energética en verano, por la utilización masiva de refrigeración.

  Por contraprestación, este aumento de las temperaturas también en invierno traerá consigo un descenso de la demanda energética para calefacción.

- Impactos diversos sobre la actividad vegetal

  Efectos directos del aumento de temperatura en la actividad vegetativa:

  - Incremento de la actividad biológica, lo que a su vez provocaría un aumento de la productividad potencial, con anticipo de las fechas de foliación, florescencia y fructificación, etc.
  - Modificarían los ámbitos territoriales y hábitats de ciertas especies, tanto en sentido altitudinal como latitudinal.

7.2.3. Análisis Matricial Causa-Efecto. Incidencia derivada del Cambio Climático

Las acciones reguladas en un plan son fundamentales para determinar la influencia que estas van a tener sobre el impacto global. En este sentido, es necesario considerar y evitar o minimizar los efectos a nivel local para obtener resultados positivos a nivel global. Es importante aquí señalar el compromiso de la localidad de Obejo con la acción contra el cambio climático.

Los principales impactos sobre el cambio climático son los causados por la emisión de gases de efecto invernadero derivados de las actividades desarrolladas por el ser humano. Entre las principales encontramos: el consumo de energía de origen convencional (no renovable), la agricultura, la ganadería y la quema de biomasa e hidrocarburos en las actividades domésticas, agropecuarias y de transporte.

En la propuesta de la Modificación del PGOU de Obejo se establecen los mecanismos de gestión y control oportunos para el completo y correcto desarrollo de la actuación, regulando el uso residencial en el ámbito dentro de un modelo urbano concentrado, evitando la proliferación de infraestructuras de apoyo necesarias (viales, saneamiento, abastecimiento, etc.) que lo hace una propuesta mucho más eficiente.

La mínima modificación del suelo no urbanizable (menor al 0,02%) planteada en relación con la superficie del término municipal, pasando de uso rural común a uso urbano residencial, supondría un impacto teórico negativo tanto porque esto conlleva más

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

emisiones procedentes de las viviendas, como eliminación de suelos de carácter agrícola, que suponen al mismo tiempo un foco y un sumidero de gases de efecto invernadero, si bien gran parte de los terrenos están ya ocupados por edificaciones existentes destinadas a viviendas.

Es importante señalar que todo lo descrito anteriormente implica la adopción de medidas que persigan realmente la reducción del impacto sobre el clima mediante políticas de sostenibilidad, apuesta por las fuentes de energía renovables, aplicación de criterios de reciclabilidad en la elección de materiales, etc.

No debemos olvidar la contribución del planeamiento a incrementar el papel de la trama propuesta como sumidero urbano, directamente ligado al mantenimiento e incremento de la cubierta vegetal, a la minimización del consumo de suelo y a la materialización de altas ratios de espacios libres.

A partir de las consideraciones anteriores se elabora la matriz de impactos que es del tipo causa-efecto consistente en cuadro de doble entrada en cuyas columnas figuran las acciones impactantes y en cuyas filas los factores derivados del Cambio Climático que inciden en el planeamiento.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Matriz 2 – Impactos derivados del cambio climático. Afectación a la actuación urbanística

	Determinaciones del Documento Planeamiento Urbanístico					Fase de Ejecución (Edificación)						
	Regulación intensidad edificación	Aprovechamiento Urbanístico	Trazado redes abastecimiento	Saneamiento	Asignación de usos pormenorizaos	Movimientos de tierras	Parcelaciones	Construcción - Edificación	Abastecimiento - Saneamiento	Emisión de gases y polvo	Vertidos	Ruido
AUMENTO Y FRECUENCIA DE INUNDACIONES												
Daños por inundaciones en zonas urbanas												
Problemas en la red saneamiento	X		X	X		X		X	X			
Daños a personas y pérdidas económicas	X		X	X		X		X	X			
Cambios morfológicos del paisaje / inestabilidad	X		X	X	X	X	X	X	X			
AUMENTOS DE PERIODOS DE SEQUIA												
Disminución garantía suministro agua potable	X		X	X	X	X	X	X	X		X	
Cambios patrimonio natural			X	X	X	X	X	X	X		X	
Perdidas naturales por riesgo incendio	X		X			X		X		X		
DESLIZAMIENTOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS												
Daños a infraestructuras	X		X	X		X	X	X	X		X	
AUMENTOS DE PERIODOS DE SEQUIA												
Efecto isla calor												
Aumento demanda energética verano	X		X			X		X	X			
Variaciones de las condiciones vegetales			X	X		X		X	X	X	X	

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

7.3. Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento urbanístico. Seguridad Ambiental

Movimientos del Terreno

La actuación contenida en el planeamiento se ubica en suelos con propiedades geológicas y geotécnicas en principio aceptables que **no hacen prever problemas singulares ni patologías debidas a movimientos de tierra**, circunstancia esta que deberá ser refrendada en estudio geotécnico previo a la ejecución material (edificación).

Erosión

La erosión antrópica es la pérdida selectiva de materiales del suelo por incidencia directa de la acción del hombre, generalmente de desarrollo rápido comparado con la erosión natural (agua y viento), está motivada por los posibles riesgos derivados de la actuación urbanística planteadas por la innovación de planeamiento.

Los efectos perniciosos que una erosión desmedida pueden provocar son:

- Pérdida directa de suelo.
- Variación del ciclo hidrológico natural con disminución de la infiltración y aumento de la escorrentía, lo que, a su vez, retroalimenta la capacidad de erosión.
- Riesgo de desastres en las zonas urbanas e infraestructuras rurales.

Para valorar los posibles riesgos erosivos se ha confrontado la información referente a pendientes, edafología, vegetación y usos del suelo.

Sin embargo, las preexistencias habidas anteriormente en el ámbito vinieron a alterar la capa vegetal original, **no suponiendo la actuación propuesta riesgo para la superficie del suelo**.

Inundaciones

En el ámbito de actuación **no se localizan puntos de riesgo de inundación** conforme al *Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces* (aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de julio), ni la ejecución de la urbanización prevista va a modificar los sistemas y condiciones generales de drenaje que pudiesen generar tal problemática.

Contaminación por Vertidos

Las parcelas contempladas en el ámbito de actuación **está ya conectada a la red de saneamiento existente**, que a su vez acometen a las colectores y emisarios principales hasta las respectivas estaciones depuradoras, completando el ciclo integral del agua y evitando vertidos incontrolados.

No se prevén otras actividades distintas a la residencial, que en todo caso se deberán pasar por el control ambiental administrativo correspondiente, entre los que se detallará las condiciones de vertidos a la red de saneamiento.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Contaminación de Aguas Subterráneas

El ámbito de actuación **queda fuera de las masas de aguas subterráneas delimitadas** oficialmente por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Atendiendo al desarrollo completo de la zona, se deberá garantizar la no afección de la calidad y la cantidad de los recursos, procurando evitar vertidos al terreno especialmente durante las obras de edificación.

Contaminación de Suelos

Tal como se expone en el Documento de Alcance, **no consta que los suelos de la actuación** hayan albergado actividades potencialmente contaminantes de suelos.

Variabilidad de la Calidad del Aire

La principal incidencia en la calidad del aire son las fuentes permanentes de contaminación por ejercicio de actividades industriales. En conformidad con la legislación vigente estás se recogen en el Registro de Actividades Contaminadoras de la Atmósfera.

A nivel local **no constan en las cercanías del ámbito de actuación instalaciones fabriles** actualmente.

A nivel territorial, en el momento de redacción del presente estudio no hay elaborados planes de mejora de la calidad del aire o planes de acción a corto plazo por la administración autonómica.

Riesgos Forestales

El término municipal completo de Obejo se encuentra definido como zonas de peligro afectada por riesgo de incendios forestales, con obligación por el municipio de elaborar, actualizar y revisar su correspondiente Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales.

Específicamente, el **ámbito de actuación se localiza en zona de influencia forestal**, estando rodeada de importantes unidades de vegetación. En consecuencia, se habrá de tener en consideración la aplicación normativa que en materia de prevención y lucha contra los incendios forestales, disponiendo medidas excepcionales de tipo preventivo de carácter local que aseguren frente al riesgo de incendios forestales y de masas arbóreas: la vida y seguridad de las personas, la protección de las infraestructuras e instalaciones, los valores paisajísticos y la protección contra la erosión del suelo y el patrimonio.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

8. MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

8.1. Medidas Protectoras y Correctoras relativas al Planeamiento propuesto

En la fase de identificación y valoración de impactos se ha puesto de manifiesto la mayor o menor vulnerabilidad de cada uno de los elementos del medio ante las determinaciones de la propuesta de la **Modificación del PGOU** de Obejo en el ámbito de la actuación.

Para prevenir, corregir y disminuir las afecciones más importantes se han dispuesto las siguientes medidas protectoras y correctoras de impactos se han agrupado en los bloques de aplicación general que se exponen a continuación:

De Carácter Genérico

- Las obras de ejecución de las propuestas contempladas en el Planeamiento deberán tener un carácter autocontenido, es decir, todas sus acciones deberán realizarse dentro de su perímetro. En caso de no ser así se tendrá que justificar obligatoriamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.
- Los Proyectos de Obras Ordinarias que a largo plazo vengan en sustituir las redes de instalaciones y servicios existentes (saneamiento, evacuación y depuración, abastecimiento de agua potable, electricidad en baja tensión, etc) seguirán las indicaciones del instrumento de planeamiento. Todas las construcciones deberán conectarse a dicha red, de manera que no exista ningún efluente incontrolado.
- Previamente a la redacción de los correspondientes Proyectos de Obras Ordinarias que a largo plazo vengan en sustituir las redes de instalaciones y servicios existentes deberán realizarse los estudios geotécnicos que permitan definir con exactitud la composición y características resistentes de los terrenos a fin de definir adecuadamente las técnicas constructivas a emplear.

Calidad del Aire

Durante las obras de construcción se deberán adoptar las siguientes **medidas para reducir y minimizar dispersión de polvo**:

- Proceder al entoldado de los camiones para evitar en parte las emisiones de polvo durante el transporte y la descarga en la fase de ejecución.
- Humedecer los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.
- Reducción de la velocidad de los vehículos para evitar el levantamiento de grandes cantidades de polvo.

Para prevenir la **emisión excesiva de gases contaminantes producidos por los vehículos y maquinaria** implicados en la urbanización, se realizará un adecuado mantenimiento de estos, con revisiones periódicas que garanticen su buen funcionamiento.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

En los Proyectos de Obras Ordinarias que a largo plazo vengan en sustituir las redes de instalaciones y servicios existentes se analizarán y se marcarán las medidas a adoptar para cumplir con lo establecido en las siguientes normas:

- *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*
- *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad y protección de la atmósfera.*
- *Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.*

Protección Acústica

Para reducir el ruido emitido en las operaciones de carga, transporte, descarga, perforaciones, etc., en la ejecución de las acciones de urbanización y construcción se deberán usar compresores y perforadoras de bajo nivel sonoro (que cumplan las directrices de la Unión Europea en cuanto a niveles de emisión).

Para prevenir la emisión excesiva de ruidos producidos por los vehículos y maquinaria implicados en la ejecución de las acciones de obras de urbanización y construcción se realizará un adecuado mantenimiento de estos, con revisiones periódicas que garanticen su buen funcionamiento.

Durante la fase de funcionamiento de los suelos urbanos consolidados, no se podrá generar un nivel de inmisión contemplado en el *Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.*

Además, se debe garantizar el cumplimiento de las Ordenanzas Municipales que se dispongan en la materia.

Relieve y Estructura del Suelo

Las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra o actuación que conlleve movimientos de tierras en terrenos con pendientes superiores al 15%, que afecten a más de 2.500 m2 o a un volumen superior a 5.000 m3, deben ir acompañadas de la documentación y los estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. En el caso de que las acciones provoquen erosionabilidad, se deben adoptar medidas que corrijan estos impactos.

El suelo vegetal de buena calidad que sea extraído en las obras de edificación deberá ser reutilizado para zonas verdes exteriores al ámbito. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas superiores de suelo extraído, se realizará en montones o caballones de altura inferior a 2 m.

Para evitar episodios de contaminación edáfica se delimitarán zonas controladas para la limpieza de los vehículos utilizados en las obras, cambios de aceite, aparcamientos, etc. De no ser así se realizarán dichas operaciones fuera de los suelos urbanizables en talleres autorizados.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

En caso de derrames accidentales el suelo contaminado se pondrá a disposición de un gestor autorizado.

Para optimizar los movimientos de tierras previstos en la urbanización y construcción de los nuevos suelos urbanizables, infraestructuras, equipamientos y dotaciones, se deberán utilizar los materiales procedentes de los desmontes de algunas zonas para el relleno de otras, reduciéndose de este modo la utilización de materiales de relleno procedentes del exterior y contribuyendo a disminuir la cantidad de residuos generados.

Para evitar la compactación del suelo se reducirán las superficies expuestas a procesos de compactación, delimitando el paso de maquinaria siempre que sea posible a los caminos y accesos proyectados.

Calidad del Agua y Cursos Fluviales

En todo caso queda prohibida la construcción de pozos negros en todo el ámbito.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones en que ocupen los cauces, total o parcialmente, que alteren el curso normal de las aguas, o que constituyan peligro de contaminación de las aguas.

Las zonas destinadas a limpieza y reparación de maquinaria, zonas de aparcamientos, etc., deberán ubicarse lejos de las zonas de drenaje natural.

Las canalizaciones de agua, construcción de embalses, presas y piscifactorías deberán contar con las preceptivas autorizaciones y licencias y cumplir con la legislación de aplicación.

Para evitar posibles episodios de contaminación durante la fase de construcción de las aguas subterráneas, queda prohibido el cambio de aceite y lubricantes de la maquinaria que se emplee en las obras de urbanización y construcción de instalaciones, así como de cualquier otro tipo de productos o materiales incluidos en el catálogo de Residuos Peligrosos que establece la ley.

Durante las fases de urbanización y construcción de los suelos urbanos no consolidados quedan prohibidos tanto los vertidos de residuos sólidos urbanos como los de cualquier otro desecho. Todas las tierras y demás materiales sobrantes en la fase de construcción serán conducidos a vertedero legalizado. No podrán emplearse las parcelas vacías para el vertido o almacenamiento de ningún tipo de residuo.

Es necesaria autorización previa de la Agencia Andaluza del Agua para: utilización de embalses, vertido directo o indirecto de sustancias susceptibles de contaminar las aguas continentales, aprovechamiento de aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m3/año, aprovechamiento de aguas públicas superficiales y para construcciones de todo tipo, extracciones de áridos, acampadas y campamentos en la zona de policía.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Gestión de Residuos

Los residuos peligrosos que se originen en el desarrollo del ámbito deberán gestionarse según lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, así como en la restante normativa vigente en esta materia.

Se debe establecer la localización, señalización y el correcto almacenaje de los residuos peligrosos, en el caso que así se prevean en los respectivos proyectos de edificación o actividad, para su posterior retirada y gestión por el gestor autorizado.

Deberá ser evitada cualquier acumulación de residuos, escombros, restos de materiales, etc., así como su dispersión por el terreno. Para ello deberán disponerse contenedores adecuados para la recepción de los diversos residuos que se generen como consecuencia de la actividad o empresa. Estos contenedores se vaciarán periódicamente y serán evacuados fuera del área de construcción para su correcto tratamiento.

Para la correcta gestión de materiales de desecho y escombros se debe llegar a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación Municipal. Estos serán trasladados a vertedero controlado, indicando su localización exacta y los gastos ocasionados por la operación.

Se contemplará la recogida selectiva de envases, papel- cartón, vidrio y materia orgánica.

Los promotores de la actuación estarán obligados a poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas con el fin de evitar malos olores y derrames.

En el marco de la Evaluación Ambiental de la Modificación del PGOU en el entorno de Venta Nueva del núcleo de la Estación de Obejo, es evidente que la generación de residuos inertes que se produce en la ejecución de las actuaciones urbanísticas (terminación de edificaciones), constituye una de las afecciones con mayor incidencia potencial sobre el medio. En base a la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental,* el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

Fauna

Las obras, construcciones o instalaciones que se lleven a cabo en el ámbito deben respetar las limitaciones establecidas en la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad*, así como las determinaciones establecidas en la *Ley 8/2003 de 28 de octubre de la flora y la fauna silvestre*.

En especial las obras no deberán afectar a ninguna de las especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas (*Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas*), para lo cual se deberán realizar fuera del

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

período de cría, en el caso de constatar durante la ejecución de las obras la reproducción de alguna de dichas especies.

Para evitar la muerte por atropellos durante la fase de funcionamiento de los suelos urbanos consolidados a desarrollar es recomendable la disminución de la velocidad y se deberá considerar la posibilidad de instalar ralentizantes para garantizar una circulación de vehículos lenta.

Vegetación

Se aconseja huir de jardines con césped debido a la dificultad de su mantenimiento y elevado consumo de agua. En su caso, se debe recurrir a especies tapizantes acostumbradas al régimen climático mediterráneo, utilizando, a ser posible, especies autóctonas.

Se recomienda el uso combinado de especies arbóreas y arbustivas alóctonas tradicionales y de especies autóctonas, pero se debe dar preferencia a estas últimas, tomando como referencia básica la vegetación potencial y actual existente en el entorno para los espacios libres de las parcelas privativas.

Paisaje

Se dispondrán de ordenanzas de edificación que especifiquen el tipo de tratamiento a todos los cerramientos que den al exterior, tanto de los cuerpos construidos como vallas, a fin que queden lo más integradas posible en el paisaje.

Para la instalación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, excepto los necesarios para la seguridad vial, se debe solicitar licencia municipal, en la que se valorará su posible impacto sobre el paisaje. La publicidad sobre árboles, laderas, roquedos y, en general, sobre cualquier tipo de elemento natural, está totalmente prohibida.

Yacimientos Arqueológicos

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto de la Comunidad Autónoma deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico o al Ayuntamiento de Obejo, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de cinco (5) días.

8.2. Medidas específicas relacionadas con el Consumo de Recursos Naturales y el modelo de Movilidad y Accesibilidad Funcional

8.2.1. Medidas específicas relacionadas con el consumo de agua

La sustitución de la red de abastecimiento de agua existente y en funcionamiento que da servicio al ámbito de actuación, se deberá realziar mediante que vendrá a completarse técnicamente con Proyecto de Obras Públicas Ordinarias, la cual debe plantear:

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

- Acometidas a la red local existente aledaña al ámbito.
- Colocación de piezas singulares (llaves de paso, válvulas antirretorno, etc.) que vengan a optimizar el funcionamiento de esta y que estén encaminadas al ahorro de agua.

8.2.2. Redes Viarias – Movilidad y Accesibilidad Funcional

La conexión del ámbito de actuación es directa a vial urbano ejecutado y en funcionamiento (calle Camino de Guadanuño – antigua trazado de carretera N-432A), sin necesidad de realizar viales interiores.

No es necesario hacer referencias expresas a las conexiones territoriales viarias al situarse la actuación imbricada en trama del núcleo urbano de la Estación de Obejo.

8.3. Medidas específicas relativas a la Mitigación y Adaptación al Cambio Climático

Una de los aspectos ambientales básicos que pueden influir en las condiciones de vida de los habitantes es el calentamiento global asociado al cambio climático, referidos al aumento observado en los últimos siglos de la temperatura media del clima de la Tierra y sus efectos.

El cambio climático futuro y los impactos asociados serán distintos en una región a otra alrededor del globo. Los efectos anticipados incluyen un aumento en las temperaturas globales, una subida en el nivel del mar, un cambio en los patrones de las precipitaciones y una expansión de los desiertos subtropicales. Otros efectos probables incluyen fenómenos meteorológicos extremos más frecuentes, tales como olas de calor, sequías, lluvias torrenciales y fuertes nevadas, acidificación del océano y extinción de especies debido a regímenes de temperatura cambiantes. Entre sus impactos humanos significativos se incluye la amenaza a la seguridad alimentaria por la disminución del rendimiento de las cosechas y la pérdida de hábitat por inundación.

Las posibles respuestas al calentamiento global, incluyen la mitigación mediante la reducción de las emisiones, la adaptación a sus efectos, la construcción de sistemas resilientes a sus impactos y una posible ingeniería climática futura.

La mitigación del cambio climático son las actividades que reducen las emisiones de gas de efecto invernadero (GEI) o mejoran la capacidad de los sumideros de carbono para absorber los GEI de la atmósfera. Existe un gran potencial para reducciones futuras de las emisiones mediante una combinación de actividades:

- Conservación de la energía y el aumento de la eficiencia energética.
- Uso de tecnologías de energía baja en carbono (como la energía de fuentes renovables).
- Mejora de los sumideros de carbono a través del aumento de la reforestación y/o la prevención de la deforestación.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Como complemento a la lucha frente al calentamiento global se pueden tomar a nivel local medidas de adaptación como reacción o anticipación al cambio climático.

Estas respuestas frente al cambio climático de mitigación y adaptación también deben ser consideradas a nivel local, introduciendo propuestas en el planeamiento urbanístico vinculadas con aspectos transversales del medio ambiente.

8.3.1. Medidas relacionadas con el Contexto Territorial

El objetivo esencial es reducir la huella urbana en el territorio para proteger los ecosistemas del entorno, del ámbito específico de la actuación y de los núcleos del propio término de Obejo, asegurando el mantenimiento de los mismos a través del establecimiento en el planeamiento de protección para las zonas naturales, agrícolas, verdes, etc., especialmente las más arboladas, así como los parques y jardines urbanos, con el objetivo de preservar la capacidad de sumidero de carbono de los ecosistemas naturales.

Medidas de Mitigación

Reducción de la emisión de GEI y del grado de antropización del suelo.

- Conservar y aumentar la superficie del ámbito, y por extensión del término municipal, con capacidad de retención de CO_2, introduciendo gradualmente especies vegetales adaptadas al clima y las condiciones locales, de elevado valor ecológico, alta capacidad de retención de CO_2 y reducidas necesidades de mantenimiento.
- Creación (aumento) de nueva superficie de espacios libres.

Disminución del consumo de energía y recursos.

- El criterio principal de la ordenación es la transformación urbanística de suelos por aprovechamiento de los vacíos generados en el interior de la trama urbana, favoreciendo la reducción del consumo de recursos (suelo, energía, agua, etc.).

Medidas de Adaptación

Mantenimiento de la mayor superficie natural o con cobertura vegetal en el medio urbano (respetar de las escorrentías naturales y evitar la sobrecarga de las infraestructuras de alcantarillado)

8.3.2. Medidas relacionadas con la Forma de la Ciudad y la Ocupación razonable del Suelo

Fomentar la multifuncionalidad, densidad y compacidad urbana para reducir el consumo de suelo, optimizar los recursos disponibles y revitalizar la actividad urbana.

Medidas de Mitigación

Reducir la ocupación de suelo innecesaria

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

- Mantener la ciudad compacta como modelo urbano dentro de la singularidad territorial de Obejo, concentrando población, infraestructuras y servicios, y evitando el crecimiento de asentamientos en zonas alejadas.
- Plantear en el ámbito ordenanzas para la implantación de tipologías edificatorias o combinaciones tipológicas consecuentes con la compacidad.

Reducción de la emisión de GEI – aumento de los sumideros de CO_2.

- Promover ordenanzas con áreas al aire libre (sin edificios) limitando la ocupación de las parcelas, preferiblemente resueltos con cobertura vegetal.

Medidas de Adaptación

Reducir los riesgos por crecidas, avenidas e inundaciones

- Definir las zonas de riesgo frente a fenómenos climatológicos intensos, especialmente inundación e incremento de la erosión, en las zonas de suelo urbano no consolidado a ordenar, y estudiar la relación coste-beneficio de alternativas de mantenimiento, de construcción de defensas (por ejemplo diques cerca de los ríos) y de traslado.
- Prohibir el uso residencial de las plantas bajas en aquellos lugares ya construidos y que tengan riesgo de inundación, aparte de dejarlos fuera de ordenación, como sistema intermedio de adaptación.

8.3.3. Medidas para reducir el Consumo de Recursos y Energía

El objetivo esencial es que las funciones urbanas puedan realizarse satisfactoriamente con el menor consumo de recursos materiales, agua y energía, con la menor producción de residuos posible y tendiendo a cerrar localmente los ciclos, atendiendo especialmente a:

- Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético en los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de las energías renovables
- Reducir y optimizar el uso del agua, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.
- Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos con el fin de reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)

Medidas de Mitigación

Reducción de la emisión de GEI – aumento de los sumideros de CO2.

- Diseñar los espacios libres urbanos en el entorno de la edificación de acuerdo con los principios bioclimáticos, adaptados a las condiciones climáticas del propio

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

municipio, contando con sistemas pasivos como la vegetación (con al menos el 50% de cobertura vegetal arbórea) y en su caso con el uso equilibrado de masas de agua, como medios de regulación térmica, contribuyendo así a reducir los costes económicos y energéticos.

- Garantizar que se cumple la obligatoriedad de tratamiento de los residuos peligrosos que, en caso contrario, pueden contaminar el suelo, el agua o la atmósfera, contribuyendo a incrementar las emisiones o los gastos energéticos de tratamiento.
- Establecer medidas correctoras y preventivas respecto a las emisiones y a la contaminación ambiental, prestando especial atención a la calidad del aire y a la protección de la atmósfera.
- Fomentar la construcción sostenible, teniendo en cuenta el ciclo de vida de los materiales y los nuevos materiales en función del CO_2 embebido en los mismos (efecto de las emisiones derivadas del transporte y puesta en obra de los materiales).
- Racionalizar la recogida de basuras domiciliaria tanto en tiempos como en recorridos, introduciendo cambios, tanto en el sistema de contenedores como en la necesidad en incluir en las casas espacios ventilados y frescos para su almacenamiento.

Disminución del consumo de energía y recursos

- Promover la eficiencia energética en la edificación de nueva construcción como de la existente, estableciendo contribución mínima procedente de las energías renovables y fijando grado de autosuficiencia energética que permita combinar la generación local con las medidas de ahorro y eficiencia, tal y como establece el CTE en su Documento Básico "HE Ahorro de Energía", exigiendo su comprobación efectiva por parte de las administraciones.
- Promover la instalación de sistemas eficientes de calefacción y refrigeración en la edificación de nueva construcción, exigiendo realizar un uso y mantenimiento adecuado de los mismos.
- Establecer en los edificios públicos criterios de eficiencia energética complementarios a los establecidos en el CTE (ej. instalación de paneles fotovoltaicos, sistemas domóticos, de calefacción y refrigeración centralizada o de regulación automática de la temperatura y programación sectorizada, etc.).
- Instalar sistemas eficientes de iluminación en el alumbrado público, como lámparas de bajo consumo, dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, relojes astronómicos, etc.).
- Construir redes de abastecimiento y saneamiento más eficientes y mejorar las redes existentes, programando adecuadamente la renovación de estas, con el fin de

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

reducir al mínimo las pérdidas y evitar los costes energéticos derivados del sobreconsumo.

- Incorporar en la urbanización sistemas de redes separativas para la reutilización de aguas de lluvia y de aguas grises, tendiendo, en la medida de lo posible, a separar la evacuación de pluviales de la correspondiente a las aguas negras.
- Usar agua reciclada para el riego de parques y jardines, reduciendo los costes económicos y ecológicos del uso de agua potable.
- Recurrir a especies con pocas necesidades de riego y a especies autóctonas bien adaptadas al clima local y adoptar técnicas de xerojardinería para optimizar el uso de los recursos.
- Impulsar la recogida de aguas pluviales en los edificios, para su aprovechamiento directo en usos que no requieran tratamiento, como el riego de las áreas ajardinadas de los patios, disminuyendo así las pérdidas por escorrentía y transporte y reduciendo la demanda de la red centralizada.
- Fomentar el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo, que reducen el consumo de agua y también el de la energía necesaria para su impulso en las redes
- Impulsar la eficacia de los sistemas de riego (riego por goteo, reutilización de agua, etc.) de las zonas verdes públicas y privadas.
- Fomentar el uso del agua de manera diferenciada según su calidad para optimizar el uso de los recursos y disminuir los gastos energéticos derivados de la potabilización cuando el uso específico al que está destinado el agua no la hace necesaria (por ejemplo, para el riego o para las cisternas de los inodoros).
- Monitorizar a corto, medio y largo plazo el conocimiento estructurado del consumo energético y de emisiones ambientales del núcleo urbano, tanto por sectores como por tipologías dentro de cada sector, con el fin de introducir exigencias más adecuadas frente al cambio climático en las futuras innovaciones del planeamiento.
- Monitorizar y optimizar el consumo destinado al riego con el fin de hacer un uso más eficaz de los recursos hídricos disponibles.

Medidas de Adaptación

Mantenimiento de la mayor superficie natural o con cobertura vegetal en el medio urbano (respetar de las escorrentías naturales y evitar la sobrecarga de las infraestructuras de alcantarillado).

- Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y la impermeabilización del suelo para reducir los efectos derivados de las crecidas y lluvias torrenciales y para favorecer el cierre del ciclo del agua, creando condiciones adecuadas para la biodiversidad urbana.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

- Recuperar y/o usar los cauces de escorrentía natural para disminuir la artificialización del suelo (mitigación) y favorecer la infiltración natural de cara a posibles crecidas y lluvias torrenciales (adaptación).
- Reducir los movimientos de tierras e incluir medidas de gestión de los movimientos de tierras y de sus vertidos.
- Reducir riesgos de abastecimiento de agua alimentaria
- Considerar las situaciones de sequía prolongada en el dimensionado de las necesidades de almacenaje de agua.

8.3.4. Medidas para la mejora del Medio Urbano

Promover la regeneración del medio urbano existente, promoviendo mejores condiciones de habitabilidad y confort tanto en edificios como espacios públicos, integrando actuaciones con carácter general sobre:

- Adaptar la edificación nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante unas actuaciones que tengan en cuenta especialmente aspectos como la orientación, las posibilidades de aprovechamiento de la radiación solar y el sombreado, la distribución interior, la iluminación y la ventilación naturales y el aislamiento térmico.
- Incrementar la biodiversidad y la capacidad de regulación climática y de sumidero de carbono del verde urbano en el municipio, ayudando a crear una red de parques, huertos urbanos y zonas verdes conectada con el entorno periurbano y rural a través de corredores ecológicos, e insertando el verde urbano en el tejido edificado a través de patios, fachadas y cubiertas verdes.

Medidas de mitigación

Reducción de la emisión de GEI – aumento de los sumideros de CO_2.

- Articular las redes de equipamientos y espacios públicos atendiendo a las necesidades de la población local, considerando las posibilidades y mejora de las redes existentes e imbricando las nuevas redes propuestas con las ya existentes.
- Introducir criterios bioclimáticos y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.) en el diseño de las zonas verdes y los espacios públicos, creando microclimas en el entorno de la edificación a través de medidas como la plantación de vegetación, la permeabilización del suelo, la instalación de masas de agua, etc.
- Incrementar las zonas verdes existentes en el municipio y aumentar la densidad de arbolado en las calles.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

- Emplear, siempre que sea posible, y al margen de sus cualidades funcionales (densidad de sombra, porte, etc.) las especies locales adaptadas al clima del lugar y que, además, sean resistentes al agresivo entorno urbano, y de alta capacidad de retención de CO_2.
- Reducir la impermeabilización de la superficie vial y de los espacios libres y fomentar su vegetación para favorecer la continuidad del ciclo del agua, incrementar el potencial del suelo urbano como sumidero de CO_2.
- Favorecer el carácter estancial y de paseo del espacio público en previsión de unas condiciones más rigurosas de temperatura en los meses sobrecalentados mediante la plantación de árboles de sombra y el aumento de la evapotranspiración con una proporción mucho mayor que la actual de suelo natural que la permita y que favorezca la absorción del agua de lluvia.
- Utilizar cubiertas y materiales de construcción de alto albedo (colores claros), reduciendo de este modo la necesidad de refrigeración en verano.

Disminución del consumo de energía y recursos

- Reconfigurar las instalaciones interiores de los edificios en relación con el ciclo del agua (recogida de pluviales) para minimizar los costes de reparación en caso de inundación.

Medidas de Adaptación

Reducir los riesgos por crecidas, avenidas e inundaciones.

- Prohibir cualquier uso con presencia continuada de personas en plantas inferiores en zonas urbanas ya edificadas con riesgo de inundación, y establecer un plan de evacuación en caso de inundación.

Mantenimiento de la mayor superficie natural o con cobertura vegetal en el medio urbano (respetar de las escorrentías naturales y evitar la sobrecarga de las infraestructuras de alcantarillado).

- Aprovechar las operaciones de urbanización para potenciar la relación con los espacios permeables y verdes existentes en el interior del tejido urbano edificado del ámbito.

Adecuación de las infraestructuras más eficientes.

- Asegurar la integración arquitectónica de las instalaciones de generación renovables, evitando el impacto sobre el paisaje urbano y atendiendo especialmente a la adaptación a los efectos del cambio climático para el cálculo de las instalaciones.
- Diseñar las nuevas infraestructuras con arreglo a criterios de prevención del riesgo e integración en el paisaje urbano tradicional.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

9. PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO

9.1. Métodos para el Control y Seguimiento de las Actuaciones, de las Medidas Protectoras y Correctoras y de las Condiciones Propuestas

Una vez realizada la propuesta de recomendaciones y medidas protectoras y correctoras para la Modificación del PGOU de Obejo se establece un sistema que garantice el cumplimiento de estas.

El art. 39 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por el Decreto-Ley 3/2015 de 3 de marzo, contempla lo siguiente al respecto:

> *6. Una vez aprobado el plan o programa, el órgano promotor pondrá a disposición de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, de las Administraciones públicas afectadas y del público: el plan o programa aprobado, una declaración sobre la integración de los aspectos ambientales y las medidas adoptadas para el seguimiento y control de los efectos sobre el medioambiente derivados de la aplicación del plan o programa.*
>
> *7. La Consejería competente en materia de medio ambiente participará en el seguimiento de los efectos sobre el medio ambiente derivados de la aplicación o ejecución del plan o programa, en la forma que se determine en el mismo.*

9.2. Programa de Vigilancia Ambiental

9.2.1. Objetivos

El Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) asociado a cualquier plan o proyecto que incida sobre el medio ha de conformar un sistema que garantice el cumplimiento de las recomendaciones y medidas protectoras y correctoras propuestas para minimizar los impactos asociados.

El PVA de la Modificación del PGOU de Obejo para la regularización de la situación urbanística de los terrenos edificados en suelo no urbanizable en el entorno del núcleo urbano de la Estación de Obejo comprende los siguientes aspectos básicos:

Seguimiento de las Medidas Correctoras

El control afectará a aquellas medidas correctoras y protectoras que se establezcan y que se pondrán en práctica durante la realización de las obras y también durante las actividades en la fase operacional.

Los resultados de este programa permitirán adoptar las medidas necesarias para lograr el efectivo cumplimiento de aquellas medidas correctoras que no se estén llevando a cabo conforme a lo establecido.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Seguimiento de las Actividades y Afecciones Bajo Control

Se verificará, por los medios apropiados, que las actividades se desarrollan de la forma más adecuada según se indica en las medidas correctoras. Los objetivos básicos que ha de cumplir el Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) son:

- Asegurar la adecuada aplicación de las medidas correctoras y protectoras establecidas.
- Determinar la eficacia de esas medidas de protección ambiental.
- Adoptar nuevas medidas correctoras ante la ineficacia de las propuestas o ante la aparición de afecciones al medio ambiente no previstas.

9.2.2. Metodología

La implantación y puesta en funcionamiento del Programa de Vigilancia Ambiental (PVA), requiere una planificación sistemática y detallada de la metodología que deberá seguirse con objeto de garantizar el correcto desarrollo del proceso de ejecución de dicho programa y se especifica en las siguientes etapas:

Desarrollo del Sistema

Deberá establecer los objetivos y la metodología a seguir. Este proceso supone la definición del plan de vigilancia propiamente dicho, y es objeto de este apartado.

Implantación y Ejecución

Esta fase se concreta, básicamente, en un examen que conlleva análisis, comprobaciones y confirmaciones prácticas y procedimientos que conducen a una verificación.

Interpretación

Consiste el procesado y análisis de los resultados obtenidos una vez finalizada la recogida de datos. Esta información se reflejará en informes periódicos normalizados que serán puestos a disposición de las administraciones competentes.

Retroalimentación del Proceso de Control

Los resultados pueden servir para modificar los objetivos iniciales, de forma que según sean las conclusiones desprendidas de la evaluación, el desarrollo del sistema de control se modifica permitiendo cambios en él según las tendencias observadas, tanto en los impactos producidos como en las medidas preventivas o correctoras.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

9.2.3. Vigilancia y Seguimiento de las Medidas Correctoras

VIGILANCIA DE LAS MEDIDAS A incluir en el Documento de la Modificación Puntual del PGOU	
Finalidad	Verificar la adopción y adecuación de tales medidas en el documento urbanístico de la Modificación Puntual del PGOU en ámbito del sector de suelo urbano consolidado innovado.
Acciones	a) Certificación del Técnico Redactor que el documento urbanístico para aprobación provisional, previo a la aprobación definitiva, cumple con todos los condicionados ambientales incluidos en la Declaración Ambiental Estratégica emitida por la Consejería de Medio Ambiente. b) Comprobación por el organismo sustantivo, que, en el supuesto de detectar anomalías, deberá instar al promotor a su corrección. c) Comprobación por la Delegación Provincial de la Consejería con competencias en Medio Ambiente de Córdoba que se han incluido los condicionados ambientales del Informe de Valoración Ambiental emitido en el documento urbanístico para aprobación provisional.
Responsables y Momentos de Verificación	a) Ayuntamiento de Obejo, antes de la aprobación definitiva. b) Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU), antes de la aprobación definitiva. c) Delegación Provincial de la Consejería con competencias en Medio Ambiente de Córdoba, antes de la aprobación definitiva.

VIGILANCIA DE LAS MEDIDAS A adoptar durante la fase de ejecución de las obras de edificación	
Finalidad	Comprobar que se han adoptado todas las medidas correctoras y protectoras, así como el grado de eficacia de estas.
Acciones	Inspección ocular para detectar desvíos o incumplimientos de las medidas correctoras y protectoras establecidas.
Responsables y Momentos de Verificación	EDIFICACIÓN a) Ayuntamiento de Obejo, durante las obras y antes de la emisión del certificado final de obras o del otorgamiento de la licencia de primera ocupación. b) Delegación Provincial de la Junta de Andalucía con competencias en Obras Públicas (de forma complementaria).

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

VIGILANCIA DE LAS MEDIDAS Relativas a las aguas superficiales	
Finalidad	Comprobar la tendencia general de la calidad de las aguas, así como determinar cómo se realizan los vertidos tras el desarrollo completo del sector
Acciones	Establecer una red de vigilancia con controles periódicos de la calidad de los efluentes

VIGILANCIA DE LAS MEDIDAS Relativas a actividades, que urbanísticamente sean compatibles con la ordenación propuesta, y que estén afectadas por los instrumentos de prevención y control ambiental contemplados en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental	
Finalidad	Verificar el cumplimiento de las normas de carácter medioambiental que se establecen en el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO, especialmente las referidas a los vertidos, emisiones a la atmósfera y los vertidos de inertes.
Acciones	a) Evaluación del Proyecto Técnico b) Comprobación de la adopción de medidas que garanticen su adecuación ambiental.
Responsables y Momentos de Verificación	ACTIVIDADES EXISTENTES O DE NUEVA IMPLANTACIÓN SUJETAS A PROCEDIMIENTOS DE CONTROL AMBIENTAL a) Órgano sustantivo correspondiente. b) Delegación Provincial de la Consejería con competencias en Medio Ambiente de Córdoba, antes de la otorgación de la licencia municipal o en cumplimiento de su plan de vigilancia correspondiente. c) Ayuntamiento de Obejo, al otorgar licencia municipal.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

10. SINTESIS

Se procede a elaborar **Síntesis** a modo de compendio de la información contenida en el estudio ambiental estratégico. Su contenido es equivalente al documento de **Resumen no técnico** complementario al texto principal.

En esta Síntesis se atiende especialmente a los siguientes parámetros:

- Descripción de las determinaciones de planeamiento.
- Caracterización Ambiental.
- Estudio y Análisis de las Alternativas.
- Incidencia Ambiental. Identificación de Impactos y Medidas Correctoras.

10.1. Consideraciones preliminares

10.1.1. Sobre el procedimiento de evaluación ambiental

La Modificación del PGOU de Obejo tiene como **objetivo dar solución al problema urbanístico** detectado en la zona de "Venta Nueva" del núcleo la Estación de Obejo, **donde existen determinadas edificaciones de carácter residencial que estarían situadas fuera del suelo urbano delimitado**, construida en terrenos actualmente definidos como suelo no urbanizable.

Esta innovación que se pretende afectará a la ordenación estructural del planeamiento general vigente al modificar la clasificación del suelo, si bien esta será muy puntual y localizada, afectando solamente a 13.740 m^2s, y con una alteración mínima de la superficie clasificada del término municipal, no suponiendo una alteración integral del conjunto del municipio, ni tampoco una revisión total o parcial del modelo urbanístico.

En conformidad con la normativa marco autonómica en materia medioambiental *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* de Andalucía (Ley GICA), puede exponerse que la propuesta se enmarca en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria establecido en el art.40.2.a la citada ley, al plantear cambio de uso global en el área referida.

El estudio ambiental de la propuesta tiene como fin último la integración de los aspectos ambientales en el propio documento urbanístico.

10.1.2. Tramitación administrativa ambiental llevada a cabo

La documentación urbanística y ambiental correspondiente a la fase previa la constituye:

- Documento de Avance Urbanístico (Borrador del Plan)
- Planos con Documentación Gráfica
- Documento Inicial Estratégico (DIE - Texto Ambiental)

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Con esta documentación, el Ayuntamiento de Obejo viene en presentar el día 06.11.2020 ante el **órgano ambiental**, en este caso la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, la **solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica**.

Tras contestación al requerimiento realizado por el órgano ambiental para subsanación de deficiencias, con aportación de documentación (Anexo al DIE con análisis de las determinaciones 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*), el día 25.02.2021 se admitió a trámite la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica quedando vinculada al **expediente administrativo EAE-20-011**.

Estudiada el conjunto de la documentación y tras dar conocimiento a las distintas administraciones públicas afectadas y organismos que pudiesen tener intereses en el ámbito de actuación para que se pronunciasen, el órgano ambiental emite el día 09.07.2021 Documento de Alcance dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, texto con determinaciones específicas para la modificación de planeamiento que se desarrolla.

10.2. Descripción de las determinaciones de planeamiento

10.2.1. Ámbito de Actuación del Planeamiento

Encuadre Territorial

El término municipal de Obejo está situado en el centro de la provincia de Córdoba, en las estribaciones de Sierra Morena. Está constituido por tres núcleos urbanos: Obejo, Cerro Muriano y la Estación de Obejo. El primero, situado a 43 km de la capital provincial, da nombre al municipio, el segundo viene adquiriendo relevancia por su proximidad a la ciudad Córdoba y la actividad relacionada con el Ejército de Tierra y el tercero es el menor de los tres.

La población total del municipio es de 2.008 habitantes a fecha de 1 de enero de 2020 (último censo publicado).

El territorio municipal linda con los términos de Pozoblanco y Villanueva d Córdoba al norte. Hacia el sur limita con la propia Córdoba capital, mientras que hacia el este lo hace con Adamuz y por el oeste con Espiel y Villaviciosa de Córdoba. El municipio de Obejo se ubica geográficamente al sureste de la Comarca del Valle del Guadiato.

Los municipios de la comarca se caracterizan por ser eminentemente rurales. Sus principales actividades económicas están relacionadas con la explotación agraria y ganadera.

El núcleo urbano de la Estación de Obejo

El **núcleo urbano de la Estación de Obejo** se sitúa al noroeste de Cerro Muriano, con el que se une por la carretera N-432A, distando apenas 4 km entre ellos. Ocupa una posición de borde respecto del término municipal, disponiéndose prácticamente en el límite administrativo que separa los términos municipales de Obejo y Córdoba.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

A su vez, este núcleo urbano de la Estación de Obejo se encuentra dividido en dos partes, separadas entre sí: una pequeña localidad, más al sur, con una mínima trama urbana que se extiende entre las calles Guadanuño y de los Juncos, y otra pequeña agrupación de edificaciones aisladas hacia el norte conocida como "Venta Nueva", que carece de estructura mallada como tal, ya que se sirve de la directriz de la carretera N-432A, actualmente considerada vía urbana. Las dos partes de La Estación se disponen en una zona muy llana situada, en la cota 540 msnm, entre el cerro de Los Santos y el embalse del Guadanuño.

El ámbito de Venta Nueva

La **zona de estudio** se centra en el **área de Venta Nueva**, con un desarrollo claramente longitudinal en directriz norte-sur, estando limitada al oeste por la citada carretera N-432A las afecciones de la vía pecuaria de la cañada real Soriana (ya deslindada y desafectada), y al este por el trazado de las vías de este ferrocarril Córdoba-Almorchón, a pesar que dicho trazado se encuentra en desuso y desmantelado en muchos tramos.

Se accede a todas las parcelas del área de Venta Nueva directamente desde la carretera N-432A (vía urbana), quedando separa la valla de las propiedades apenas 8 metros desde la calzada de la misma.

Las edificaciones ubicadas en el ámbito referido, caracterizadas por disponerse exentas en sus respectivas parcelas, están destinadas prácticamente en su totalidad a uso residencial.

10.2.2. Determinaciones Urbanísticas. Usos y redes de servicio

Determinaciones Urbanísticas

El documento de la Modificación del PGOU pretende realizar **nueva delimitación del polígono del suelo urbano en la zona norte de Venta Nueva** para incluir en él las edificaciones existentes detectadas, muy similares a las adyacentes y que se ajustan a la calificación y ordenanzas de la zona.

El ámbito innovado presenta plena identificación tipológica y urbanística con el colindante área sur de Venta Nueva de la Estación de Obejo, ya clasificada como suelo urbano consolidado, por lo que se procede a **incorporar los terrenos de la actuación** a la **zona urbana homogénea** existente **ZUH-EST-01**, ajustando los parámetros urbanísticos globales necesarios.

La síntesis de las nuevas determinaciones urbanísticas del conjunto resultante serían:

- Clasificación del Suelo: Urbano (con pleno grado de consolidación)
- Superficie Total: 34.051 m^2s
- Uso Global: Residencial
- Índice Edificabilidad: 0,46 m^2c/m^2s
- Densidad de viviendas: 20,19 viv/ha

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Las parcelas edificables del área de Venta Nueva Sur mantiene la misma ordenanza de zona UAS 3 asignada por el planeamiento general vigente.

Sobre las parcelas edificables del área de Venta Nueva Norte (ámbito innovado) se asigna por la presente **Modificación del PGOU** la ordenanza de zona UAS 4.

Cabe exponer que las parcelas ubicadas en la zona de actuación cuentan con **acceso rodado** a través de la antigua carretera N-432A (denominada Camino de Guadanuño), actual vía urbana por convenio firmado el 17.11.2006 para la cesión y transferencia de titularidad desde el Ministerio de Fomento al Ayuntamiento de Obejo.

Redes de Servicio

Abastecimiento de Agua Potable

El agua potable es suministrada a todo el municipio de Obejo por la Empresa Municipal de Aguas de Córdoba S.A. -EMACSA-, que abastece a toda el área metropolitana.

La alimentación al núcleo urbano de la Estación de Obejo se realiza a través de depósito de aguas situado en altura, con capacidad de 150 m^3, localizado en las proximidades del ámbito de Venta Nueva al sureste del mismo. Este depósito da servicio exclusivamente al núcleo urbano referido, abastecido a su vez por red en alta.

Las conducciones del ámbito de Venta Nueva, incluido el ámbito de aplicación, están constituidas por tuberías de fundición dúctil, con diámetros nominales entre 80 mm y 100 mm, contando complementariamente con llaves, válvulas y bridas de corte. Atendiendo a la disposición lineal del conjunto de edificaciones, los ramales de alimentación se disponen en antena no mallada.

Saneamiento

La Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Cerro Muriano, a la que se vuelcan las aguas residuales de los núcleos urbanos de la Estación de Obejo y del propio Cerro Muriano, da servicio a 9.800 habitantes-equivalentes, teniendo una capacidad de tratamiento de las aguas de 2.352 m^3 al día.

Actualmente ya recibe las aguas residuales procedentes del ámbito innovado, que suponen 24 habitantes (10 viviendas existentes x 2,4 hab/viv) y transformados en unidades de medida supondrían 26 habitantes-equivalentes (0,25% de la capacidad de la EDAR).

Suministro de Electricidad

La electricidad en baja tensión para servicio doméstico de las viviendas y edificaciones de todo el núcleo de la Estación de Obejo se surte de línea aérea de baja tensión.

Principalmente **se alimenta de centro de transformación** ubicado al oeste de la antigua carretera N-432A en proximidad inmediata con el ámbito de Venta Nueva, que disminuye posibles problemáticas de caída de tensión. Complementariamente, la red se conecta en malla abierta con centro de transformación situado en la zona sur del núcleo urbano.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Alumbrado Público

El alumbrado público del núcleo de la Estación de Obejo, incluyendo el ámbito innovado, se caracteriza por farolas con luminarias sobre báculo exento, alimentadas en baja tensión por cableado bajo acerado.

Según los servicios técnicos del propio Ayuntamiento de Obejo, encargado de prestar el servicio, la red de alumbrado se renovó recientemente, disponiendo en la actualidad un nivel de iluminancia medio (flujo lumínico que incide en la superficie) es aceptable.

Consideraciones sobre las redes de servicio y suministros

Así puede concluirse para las redes de servicios urbanos existentes, por un lado, que las mismas **ya prestan servicio a las edificaciones del ámbito innovado**, y por otro, que **son suficientes y adecuadas**.

10.2.3. Caracterización ambiental. Estudio y análisis ambiental del medio en el ámbito de actuación

Descripción del medio

La zona de estudio se centra en el **área de Venta Nueva**, con un desarrollo claramente longitudinal en directriz norte-sur, estando limitada al oeste por la citada carretera N-432A las afecciones de la vía pecuaria de la cañada real Soriana (ya deslindada y desafectada), y al este por el trazado de las vías de este ferrocarril Córdoba-Almorchón, a pesar que dicho trazado se encuentra en desuso y desmantelado en muchos tramos.

Presenta un alto grado de antropización y consolidación edificatoria contando con una pequeña agrupación de edificaciones (viviendas unifamiliares aisladas en parcela) que ocupan la mayor parte del área.

Usos del suelo actuales

Conforme consta en el Sistema de Información de Ocupación del Suelo en España –SIOSE- el ámbito completo de estudio está ocupado en su totalidad (100%) por tejido urbano de uso residencial en tipología discontinua (edificación aislada en parcela urbanizada).

Morfología de los terrenos

La topografía del área norte de Venta Nueva presenta una ligera pendiente descendente de noreste a suroeste, con cotas máximas sobre 532 msnm y mínimas en 526 msnm.

Accesibilidad y Movilidad

Se accede a todas las parcelas del área de Venta Nueva directamente desde la carretera N-432ª, vía urbana actualmente denominada Camino de Guadanuño, quedando separa la valla de las propiedades apenas 8 metros desde la calzada de la misma.

Identificación de las Afecciones a Dominios Públicos

No se identifican afecciones a ningún dominio público, si bien cabe reseñar la proximidad de vía pecuaria deslindada oficialmente (Cañada Real Soriana).

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

10.3. Estudio y análisis de Alternativas

10.3.1. Alternativas estudiadas

El objetivo básico de la propuesta está claramente fijado: establecer los mecanismos oportunos que permitan regularizar la situación urbanística de los terrenos clasificados actualmente como suelo no urbanizable que se encuentran edificados con usos residenciales en el entorno de Venta Nueva del núcleo urbano de la Estación de Obejo.

Atendiendo a esta premisa clara, el documento de Modificación del PGOU plantea cuatro alternativas para el fin perseguido:

- Alternativa CERO

  Se corresponde con la **no formulación de esta modificación del planeamiento general** manteniendo la clasificación de los terrenos como **suelo rústico** (suelo no urbanizable) **de carácter natural**.

- Alternativa UNO

  Plantea **actuación sobre ámbito específico de la zona norte de Venta Nueva** comprendido entre el límite del suelo urbano consolidado por el sur, la carretera N-432A (actual vía urbana) por el oeste, terrenos de suelo no urbanizable por el norte y por el trazado del ferrocarril de la línea Cordoba-Almorchón por el este.

  Esta alternativa propone la **clasificación** de estos terrenos **como suelo urbano** con pleno nivel de consolidación.

- Alternativa DOS

  Centrada en la misma área de Venta Nueva definido para la Alternativa UNO, se propone que los terrenos se vengan en **clasificar como suelo urbano** sujeto a actuación urbanística para completar urbanización y asignar los instrumentos urbanísticos de gestión apropiados.

  Se propone aquí realizar un completo proceso urbanístico, de manera que la plena consolidación de las propiedades pretendida implique la participación de la comunidad en los beneficios **-cesión de aprovechamiento-** y con las mejoras que en su caso pudiesen ser necesarias sobre las redes de servicios.

- Alternativa TRES

  Propone la delimitación de un ámbito ampliado del área norte de Venta Nueva con terrenos a **clasificar** como **suelo urbano sujeto a transformación urbanística**, donde se plantea una doble línea de actuación: **dotar de equipamientos complementarios** a esta zona del municipio por lo que sería preciso reservar suelos adicionales para ello y establecer **cesión de aprovechamiento**.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

10.3.2. Justificación de la Alternativa de ordenación elegida

Puede considerarse primeramente que la **Alternativa CERO no es viable** al no poder lograr con ella los objetivos del Ayuntamiento de instrumentalizar mecanismos que permitan la regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados localizados en el entorno del ámbito de Venta Nueva, en el núcleo urbano de la Estación de Obejo.

Persistiría el "vacío legal" actual: edificaciones residenciales que cuentan con servicios de infraestructuras urbanas (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y alumbrado público) que no son posible regularizar plenamente.

No sería posible, o en todo caso muy dificultoso, controlar los procesos de consumos de agua por captación.

Comparando las propuestas finalistas planteadas puede verse que la **Alternativa UNO** conllevaría la consecución de objetivos directa una vez que entre en vigor la Modificación del PGOU implicando menores gastos urbanísticos, a diferencia de la **Alternativa DOS** donde los plazos y procedimientos se alargarían (proyecto de reparcelación, junta de compensación, materialización de cesiones, nuevo reconocimiento de la categoría de suelo, etc.) con un sustancial incremento de gastos, o incluso con la **Alternativa TRES** con afección ambiental adicional por escorrentías naturales en el ámbito ampliado.

Por todo ello se considera más adecuado **elegir la Alternativa UNO** al entender que, sobre la actuación planteada y los objetivos perseguidos, es la **propuesta más viable desde el punto de vista general urbanístico y ambiental**.

10.4. Incidencia Ambiental. Identificación de Impactos y medidas correctoras

10.4.1. Valoración de Impactos detectados – Influencia Directa

Calidad del Aire

Durante la fase de ejecución de la edificación lógicamente se generarán emisiones de humos, polvo y ruido, teniendo un carácter muy limitado en el tiempo, remitiendo tras el cese de la actividad, observándose así un **impacto ambiental compatible**.

Puede decirse que la actuación tendrá un **impacto ambiental compatible** en la fase de funcionamiento, entendida esta como vida útil de área ya consolidada, pues se vendrá a producir compensación en el volumen de emisiones a la atmósfera del mínimo tráfico local del área que se genere, teniendo en cuenta las preexistencias edificatorias.

Relieve y Estructura del Suelo

En la fase de ejecución la ordenación propuesta no alterará el relieve y estructura del suelo, más allá de lo relativo movimientos de tierra correspondientes a la cimentación de las edificaciones, observándose así un **impacto ambiental compatible** al recuperar su estado tras la finalización de las obras correspondientes.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

Cursos Fluviales y Calidad del Agua y del Medio Hidrológico

No se estima que vaya a haber incidencia alguna en los cursos fluviales o en el medio hidrológico ni en la fase de ejecución ni en la de funcionamiento.

Paisaje

La propuesta de la innovación de planeamiento viene a modificar el paisaje del ámbito de actuación al proponer, sobre la zona existente su completo reconocimiento urbanístico.

La materialización de las edificaciones, reguladas con sus correspondientes ordenanzas de zona, vendrá a completar la trama urbana de forma ordenada, generando finalmente un nuevo paisaje urbano que tendrá un **impacto ambiental favorable**.

Usos del Territorio - Movilidad

Se modifica el uso global asignado de residencial a terciario, permitiendo la inserción de nuevos usos pormenorizados compatibles (superficies comerciales medianas) en punto adecuado de interconexión viaria, todo ello dentro del modelo urbano y territorial vigente teniendo un **impacto ambiental compatible**.

Ya en la fase de funcionamiento la implantación de nuevos usos terciarios generará un aumento de la cantidad de desplazamientos a vehículos de motor, si bien como se ha expuesto, se compensará con la reducción del tráfico en la cercana trama histórica, pudiendo considerarse que a nivel de movilidad habrá un **impacto ambiental compatible**

Economía y Empleo

La existencia de un planeamiento urbanístico adecuado siempre supone un **impacto ambiental positivo** para la calidad de vida de la población.

Las actuaciones urbanísticas que establezcan los mecanismos de gestión oportunos para la completa regularización de las edificaciones ya existentes permitirá la inscripción completa de las mismas, generando certezas legales sobre las propiedades y ampliando las posibilidades de revaloración de los inmuebles (acceso al mercado hipotecario) con las consecuencias beneficiosas para la población.

Los trabajos por desarrollar durante la fase de ejecución de edificación vendrán a generar un **impacto ambiental favorable** en la economía y empleo de la zona, si bien este será muy reducido atendiendo al alto nivel de consolidación de la zona.

No se prevé impacto ambiental en la fase de funcionamiento en el ámbito económico u laboral pues se plantea la completa consolidación de un tejido urbano con usos residenciales con densidad de vivienda baja.

10.4.2. Impactos medio ambientales derivados del cambio climático

Una de los aspectos ambientales básicos que pueden influir en las condiciones de vida de los habitantes es el calentamiento global asociado al cambio climático, referidos al

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

aumento observado en los últimos siglos de la temperatura media del clima de la Tierra y sus efectos.

El cambio climático futuro y los impactos asociados serán distintos en una región a otra alrededor del globo. Los efectos anticipados incluyen un aumento en las temperaturas globales, una subida en el nivel del mar, un cambio en los patrones de las precipitaciones y una expansión de los desiertos subtropicales. Otros efectos probables incluyen fenómenos meteorológicos extremos más frecuentes, tales como olas de calor, sequías, lluvias torrenciales y fuertes nevadas, acidificación del océano y extinción de especies debido a regímenes de temperatura cambiantes. Entre sus impactos humanos significativos se incluye la amenaza a la seguridad alimentaria por la disminución del rendimiento de las cosechas y la pérdida de hábitat por inundación.

Las posibles respuestas al calentamiento global, incluyen la mitigación mediante la reducción de las emisiones, la adaptación a sus efectos, la construcción de sistemas resilientes a sus impactos y una posible ingeniería climática futura.

Entre las principales consecuencias globales derivados del cambio climático sobre los núcleos urbanos, como soporte principal de la actividad humana, estarían:

- Aumento y la frecuencia de inundaciones y lluvias intensas
- Aumento de los periodos de sequía y estrés hídrico
- Deslizamientos y movimientos de tierras
- Aumento de las olas de calor y de temperaturas más cálidas

Estas repercusiones “globales” derivadas del cambio climático se concretan a su vez en afecciones directas sobre factores locales determinados en las que influyen las determinaciones del planeamiento.

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.

11. CONCLUSIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO

Puede concluirse que, con lo anteriormente expuesto y con el resto de los documentos que componen la Modificación de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Obejo para regularizar la situación urbanística de los terrenos en suelo no urbanizable ya edificados situados en el entorno del núcleo urbano de la Estación de Obejo, se considera que el presente Documento Ambiental Estratégico está suficientemente definido para continuar su tramitación correspondiente.

Este Documento Ambiental Estratégico y el conjunto de la Modificación del PGOU referida han sido redactados por JOSE JULIO CLEMENTE GUERREIRO, arquitecto, colegiado 5072 perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

OBEJO, a MARZO DE 2022

Fdo: JOSE JULIO CLEMENTE GUERREIRO

Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo de 2022.