

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)

**A2 – RESUMEN EJECUTIVO**

**MARZO DE 2022**

AYUNTAMIENTO DE OBEJO

CIF P1404700E

## Modificación de Planeamiento

Regularización de la Situación Urbanística de los terrenos de SNU edificados en el entorno del núcleo urbano de la Estación de Obejo

Obejo (Cordoba)

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.

## ÍNDICE

### RESUMEN EJECUTIVO

1.	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1.	LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.....	1
1.2.	OBJETO DEL RESUMEN EJECUTIVO.....	1
1.3.	CONTENIDO FORMAL.....	2
1.4.	PROMOTOR.....	2
2.	OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.....	3
2.1.	OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.....	3
2.2.	DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.....	3
3.	NATURALEZA DEL DOCUMENTO PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ASOCIADO.....	5
3.1.	NATURALEZA DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.....	5
3.2.	PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ASOCIADO.....	5
4.	DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE. PLANOS.....	6
4.1.	ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDAN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.....	6
4.2.	PLANOS DE RESUMEN EJECUTIVO.....	6
5.	CONCLUSIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO.....	9

## Modificación de Planeamiento

Regularización de la Situación Urbanística de los terrenos de SNU edificados en el entorno del núcleo urbano de la Estación de Obejo Obejo (Cordoba)

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. INTRODUCCIÓN

## 1.1. Legislación Urbanística

La legislación en materia de suelo y urbanismo está constituida por:

- A nivel estatal por el [Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana \(TRLSRU\)](#).
- A nivel autonómico por la [Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía \(Ley LISTA\)](#).

La vigente Ley LISTA viene a sustituir a la anterior norma autonómica [Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía \(LOUA\)](#)

## 1.2. Objeto del Resumen Ejecutivo

Las dos leyes concurrentes (TRLSRU y Ley LISTA) recogen la necesidad que en la tramitación de los instrumentos de planeamiento se disponga de un resumen ejecutivo orientado a facilitar la comprensión de la ciudadanía en general.

En el caso de la [legislación estatal \(TRLSRU\)](#) se establece que en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de planeamiento, deberá existir un documento explicativo resumido que recoja la delimitación de los ámbitos afectados y su alcance.

### *Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un **resumen ejecutivo** expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

La [legislación andaluza \(LISTA\)](#) también recoge la necesidad de incorporar un resumen ejecutivo con un contenido similar:

### *Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

e) **Resumen Ejecutivo**, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal.

## **Modificación de Planeamiento**

Regularización de la Situación Urbanística de los terrenos de SNU edificados en el entorno del núcleo urbano de la Estación de Obejo (Cordoba)

### ***Artículo 78. Procedimiento***

*(Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística)*

1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.

Queda claro el objeto del presente texto como documento resumen del contenido del plan urbanístico que se tramita, redactado con lenguaje no técnico para una mejor lectura y comprensión por todos los ciudadanos facilitando así la participación.

### **1.3. Contenido Formal**

El conjunto de la documentación de la Modificación del PGOU está constituido por:

#### **Documentos Urbanísticos**

- A1 Justificación Urbanística
  - Memoria de Información
  - Memoria de Ordenación
  - Valoración de Impacto en Salud
  - Normas Urbanísticas
- A2 Resumen Ejecutivo
- B Planos
  - Planos de Información
  - Planos de Ordenación

#### **Documentos Ambientales**

- C1 Documento Ambiental Estratégico
- C2 Resumen No Técnico
- C3 Estudio Acústico

### **1.4. Promotor**

El promotor de la Modificación del PGOU de Obejo y de toda la documentación complementaria asociada, es el **Ayuntamiento de Obejo** con CIF - P1404700E.

## Modificación de Planeamiento

Regularización de la Situación Urbanística de los terrenos de SNU edificados en el entorno del núcleo urbano de la Estación de Obejo (Cordoba)

## 2. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

### 2.1. Objetivos de la Modificación del PGOU

La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística (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 terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable.

Se plantea realizar **nueva delimitación del polígono del suelo urbano**, en la zona norte de Venta Nueva, sobre una superficie de 13.740 m<sup>2</sup>s, 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, y que cuentan con redes de suministro (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y alumbrado público) en servicio.

Así se propone:

- Cambiar la clasificación de los terrenos del ámbito, **pasando** de suelo rústico (suelo no urbanizable) actual, que no se corresponde con la realidad **a suelo urbano consolidado** (no necesita actuación urbanística de transformación).
- Dotar al área de ordenación pormenorizada mediante **asignación de ordenanza edificatoria de zona**, muy similar a la existente en el área consolidada colindante sur de Venta Nueva, de forma que posibilite a los titulares de los suelos a completar la regularización e inscripción de sus propiedades.

### 2.2. Determinaciones de la Modificación del PGOU

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 Consolidado
- Superficie Total (\*): 34.051 m<sup>2</sup>s
- Uso Global: Residencial
- Índice Edificabilidad: 0,46 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Densidad de viviendas: 20,19 viv/ha

(\* ) La superficie total de 34.051 m<sup>2</sup>s es fruto de la suma de la superficie de la zona urbana consolidada ZUH-EST-01 (20.311 m<sup>2</sup>s) más la superficie del ámbito innovado (13.740 m<sup>2</sup>s).

### Modificación de Planeamiento

Regularización de la Situación Urbanística de los terrenos de SNU edificados en el entorno del núcleo urbano de Obejo (Córdoba)

Al ámbito de actuación se le asigna una nueva **ordenanza de zona – UAS 4** muy similar a la contenida UAS 3 definida en las Normas Subsidiarias Municipales (documento constitutivo del planeamiento general).

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 Guadalupe), 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.

El estado actual del ámbito se puede ver en 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

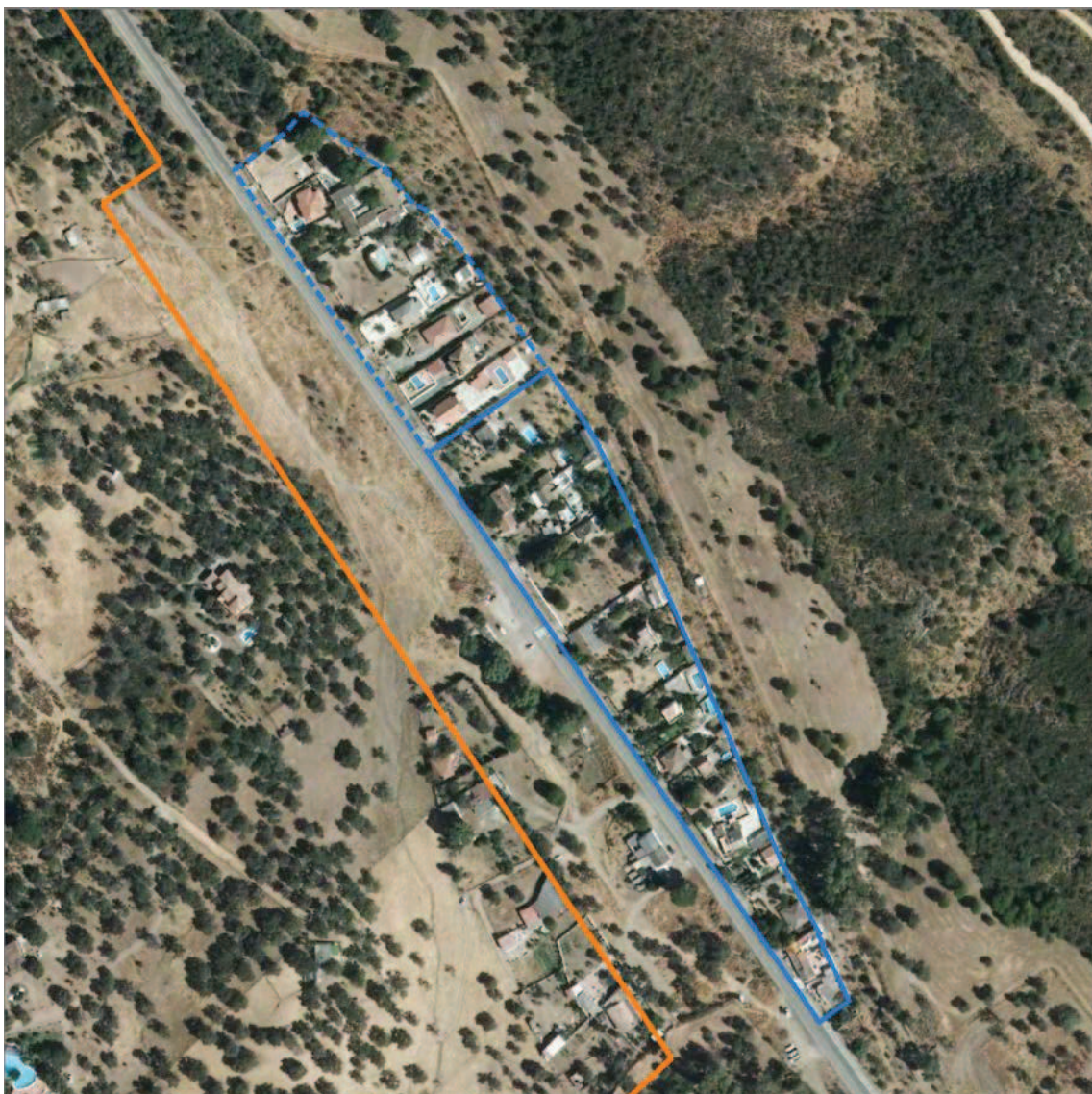


Imagen 01 – Vista área actual del ámbito (delimitación en discontinuo) / Ortofoto PNOA 2016

### Modificación de Planeamiento

Regularización de la Situación Urbanística de los terrenos de SNU edificados en el entorno del núcleo urbano de la Estación de Obejo (Cordoba)

## 3. NATURALEZA DEL DOCUMENTO PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ASOCIADO

### 3.1. Naturaleza del Instrumento de Planeamiento

Por muy reducido que sea el ámbito (13.740 m<sup>2</sup>s), las determinaciones contenidas en esta innovación **intervienen en las condiciones de ordenación estructural** al cambiar la clasificación del suelo (de no urbanizable de carácter rural a urbano consolidado)

Esta innovación no supone una alteración del modelo urbanístico del municipio pues se trataría de reconocer la realidad de unos terrenos en continuidad con el núcleo urbano consolidado, constituyendo una simple **modificación de planeamiento** conforme al propio Plan General vigente y la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía* (Ley LISTA).

### 3.2. Procedimiento de Evaluación Ambiental Asociado

Por la naturaleza y alcance de esta modificación (altera la clasificación de una parte del suelo rústico o suelo no urbanizable), y conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental [GICA] la innovación está sometida a control ambiental por la administración autonómica mediante el procedimiento de **evaluación ambiental estratégica ordinaria**.

El procedimiento ambiental se inicia en la fase de Avance previa con la presentación ante el órgano ambiental del documento de borrador urbanístico y del documento inicial estratégico.

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**.

El día **25.02.2021** se admitió a trámite la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica dentro dell **expediente administrativo EAE-20-011**.

Estudiada el conjunto de la documentación y tras dar conocimiento a las distintas administraciones públicas afectadas para que se pronunciasen, el órgano ambiental emite el día **09.07.2021 Documento de Alcance** dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

El Documento de Alcance contiene con determinaciones específicas ambientales que deben ser introducidas en los textos formales de la Modificación del PGOU que se desarrolla.

## 4. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE. PLANOS

### 4.1. Ámbitos en los que se Suspendan la Ordenación o los Procedimientos de Ejecución o de Intervención Urbanística

Dado el carácter estructural de esta innovación, el Ayuntamiento de Obejo es competente para su aprobación inicial y provisional este instrumento de planeamiento, correspondiendo la aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Córdoba.

El propio ayuntamiento podría acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones o licencias urbanísticas en las condiciones que establece la Ley LISTA. Sin embargo, no se ha constado ninguna suspensión de estas características tras el acuerdo de formulación y tramitación del Avance Urbanístico (Borrador del Plan) y del Documento Inicial Estratégico.

Por otra parte, el acuerdo de aprobación inicial de esta innovación que adopte el Pleno municipal determinará la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área de actuación las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente conforme a lo que establece la LOUA (art. 78.2).

### 4.2. Planos de Resumen Ejecutivo

Se incluye a continuación una ficha sintética que resume la actuación:

Ámbito de Venta Nueva Norte • Estado Actual en el Planeamiento Vigente: Suelo No Urbanizable (Suelo Rústico) de Carácter Natural o Rural.

Ámbito de Venta Nueva Norte • Estado Propuesto por esta Innovación: Suelo Urbano (consolidado sin necesidad de actuación urbanística).

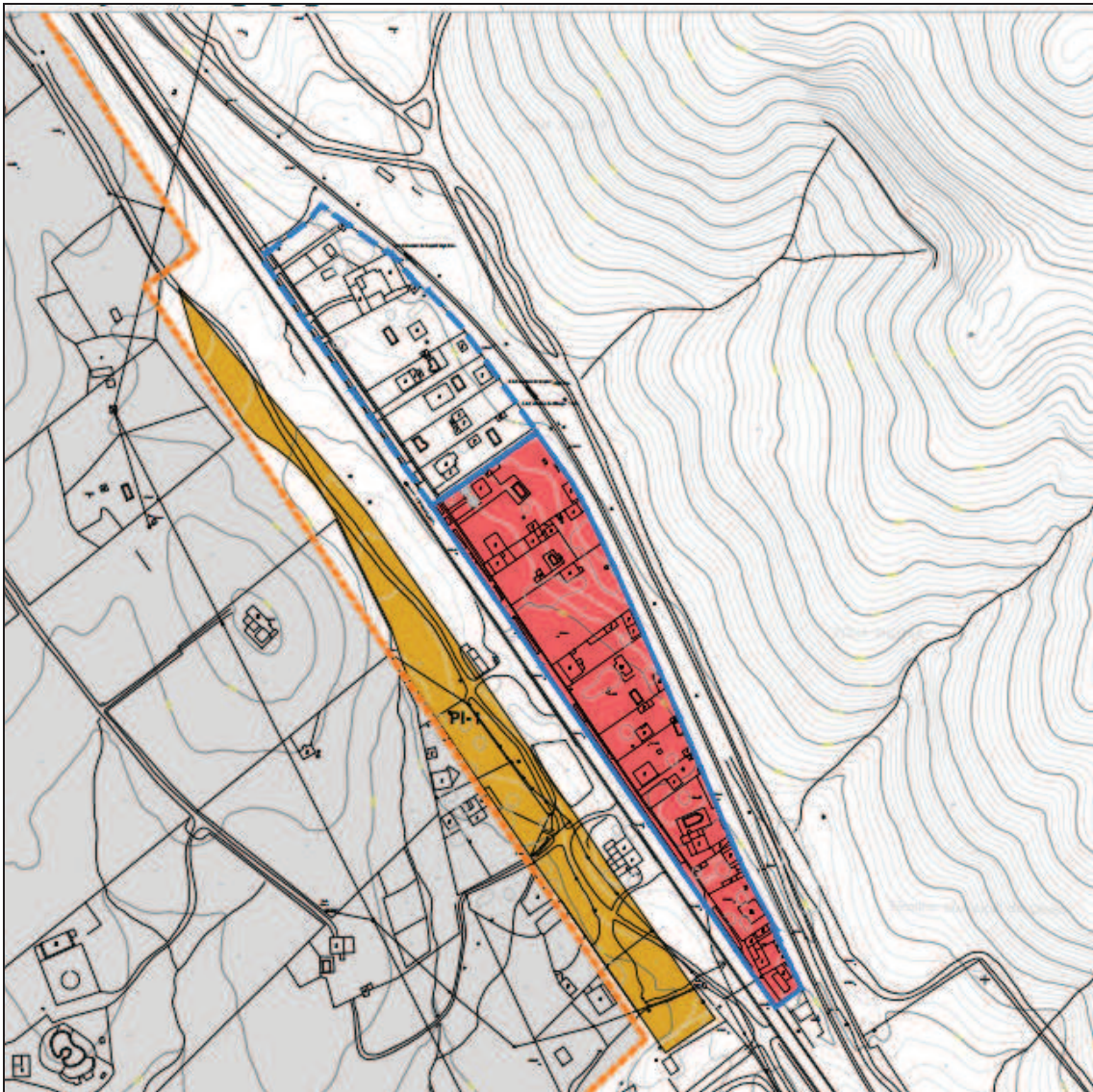
Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo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



### Modificación de Planeamiento

Regularización de la Situación Urbanística de los terrenos de SNU edificados en el entorno del núcleo urbano de la Estación de Obejo

Obejo (Cordoba)



Ámbito de Venta Nueva Norte

Estado Actual en el Planeamiento Vigente: Suelo No Urbanizable (Suelo Rústico) de Carácter Natural o Rural.

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 SNU edificados en el entorno del núcleo urbano de la Estación de Obejo

Obejo (Cordoba)



Ámbito de Venta Nueva Norte

Estado Propuesto por esta Innovación: Suelo Urbano (consolidado sin necesidad de actuación urbanística).

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. 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 **Resumen Ejecutivo** está suficientemente definido para continuar su tramitación correspondiente.

Este documento 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.

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.

OBEJO, a MARZO DE 2022

Fdo: JOSE JULIO CLEMENTE GUERREIRO