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)

A1 – JUSTIFICACIÓN URBANISTICA

MARZO DE 2022

AYUNTAMIENTO DE OBEJO

CIF P1404700E

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.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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

A1 –JUSTIFICACIÓN URBANISTICA

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN 3

1. FUNDAMENTOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU 3
   1.1. Introducción. Encuadre y objeto del procedimiento de Modificación 3
   1.2. Promotor de la Modificación del PGOU 3
   1.3. Procedencia de la Modificación 3
   1.4. Antecedentes de tramitación. Pronunciamientos previos: el Documento de Alcance 5
   1.5. Contenido documental 6
2. DESCRIPCION DEL AREA DE ESTUDIO 7
   2.1. Ámbito Territorial 7
   2.2. El área de actuación específica 8
   2.3. Evolución histórica del ámbito 19
3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPCION ELEGIDA 24
   3.1. Alternativas de ordenación consideradas 24
   3.2. Criterios de selección 30
4. AFECCIONES SOBRE EL AMBITO DE ACTUACION 34
   4.1. Planeamiento Vigente 34
   4.2. Afecciones Territoriales 35
   4.3. Afecciones Sectoriales en el ámbito de actuación 36
   4.4. Afecciones Ambientales 41

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN 43

5. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU 43
   5.1. Objetivos Urbanísticos 43
   5.2. Objetivos Ambientales 44
6. DETERMINACIONES URBANISTICAS 48
   6.1. Parámetros Urbanísticos 48
   6.2. Justificación de la Propuesta Urbanística 50
7. CUMPLIMENTO DE LAS REGLAS Y CONDICIONES URBANISTICAS APLICABLES A LA INNOVACIÓN 55
   7.1. Régimen de la Innovación. Reglas para la Ordenación Urbanística 55
   7.2. Mejoras introducidas en planeamiento general. Justificación del art.86 de la Ley LISTA 55
   7.3. Justificación de los criterios de ordenación emanados del POTA 56
   7.4. Cumplimiento de los criterios mínimos de Sostenibilidad 57
   7.5. Plazos y Gestión 59
8. MEMORIA ECONÓMICA 61
   8.1. Normativa de Aplicación 61
   8.2. Estudio Económico y Financiero 61
   8.3. Informe de Sostenibilidad Económica 62

C. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD 63

9. ESTUDIO Y VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD 64
   9.1. Descripción de la Actuación Urbanística 64
   9.2. Descripción de las Principales Características del Entorno 64
   9.3. Identificación de los Determinantes – Etapa 1 67
   9.4. Análisis Preliminar - Etapa 2 71
   9.5. Valoración de efectos en salud - Etapa 3 74

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

9.6. Conclusiones del análisis preliminar y valoración de los efectos. Relevancia de los impactos....74
9.7. Valoración Final y Síntesis 75

D. NORMAS URBANISTICAS 76

E. CONCLUSIÓN Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO 79

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.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dpu_01

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. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. FUNDAMENTOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

1.1. Introducción. Encuadre y objeto del procedimiento de Modificación

El presente documento de MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOU) de OBEJO se enmarca en el Programa de Planeamiento Urbanístico (PPU) 2018 de la Excelentísima Diputación Provincial de Córdoba, que se formaliza a través de licitación con expediente GEX 23392/2019 (tramitación 100/2019 – Lote 6).

Este programa tiene como objetivo general permitir el desarrollo de iniciativas de interés público, que a través de ajustes puntuales en el planeamiento general vigente de distintos municipios de la provincia, supongan mejoras significativas en la ordenación contenida en ellos y en su capacidad gestión, redundando así en beneficio de la población.

Dentro del Programa de Planeamiento Urbanístico (PPU) referido, el **Ayuntamiento de Obejo** realizó petición expresa para modificar su planeamiento general con el objetivo de:

> *Regularizar la situación urbanística de terrenos ya edificados situados en el entorno del ámbito de Venta Nueva, en el 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.*

1.2. Promotor de la Modificación del PGOU

El promotor de la **MODIFICACIÓN del PGOU de OBEJO**, del correspondiente **Estudio 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. Procedencia de la Modificación

1.3.1. Legislación urbanística. Aplicabilidad y Procedimiento

Cualquier tramitación urbanística debe hacerse 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.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 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 presente 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 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**.

1.3.2. Correspondencia con la legislación urbanística y ambiental de aplicación

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.

Además, como instrumento de planeamiento, el documento de **Modificación del PGOU**, además de contener las preceptivas condiciones urbanísticas, está también sometido a control administrativo ambiental bajo la figura de Evaluación Ambiental Estratégica, en conformidad con la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental* (Ley GICA), apoyándose para ello en el **Documento Ambiental Estratégico**, a través del cual se evalúa la viabilidad ambiental de la actuación y se incorporan las medidas preventivas y correctoras oportunas, garantizando así la incorporación de criterios de sostenibilidad.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

1.3.3. Naturaleza del documento: Modificación del Instrumento de Planeamiento

La vigencia y el régimen de innovación (revisión o modificación) de los instrumentos de planeamiento vienen recogidos en los artículos 35 a 38 de la LOUA.

La 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, 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.38 de la LOUA 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 presente **Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística** 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.

1.4. Antecedentes de tramitación. Pronunciamientos previos: el Documento de Alcance

Como se indica en el apartado anterior, el día 06.11.2020 el Ayuntamiento de Obejo viene en presentar ante el **órgano ambiental** la **solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica**, apoyándose en la documentación técnica correspondiente a la fase previa:

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

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.

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.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

1.5. Contenido documental

El contenido del conjunto documental de la **Modificación del PGOU** de Obejo guardará plena coherencia con las determinaciones del Plan General que modifica, integrando los textos y planos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos del vigente, de manera que permita el pleno desarrollo de las determinaciones aplicables que contenga.

En consonancia con los dos marcos legislativos superpuestos, la documentación quedará estructurada en:

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

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_certo_dipu_01

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. DESCRIPCION DEL AREA DE ESTUDIO

2.1. Ámbito Territorial

2.1.1. 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 siendo el tercero es de menor tamaño 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 de 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.

2.1.2. 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,

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.).

2.2. El área de actuación específica

2.2.1. 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 abandona sin uso y con 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 relativamente llana situada, en la cota 540 msnm, entre el cerro de Los Santos y el embalse del Guadanuño.

2.2.2. 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.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 estado actual del ámbito se puede ver en la Imagen 2.2 / 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.

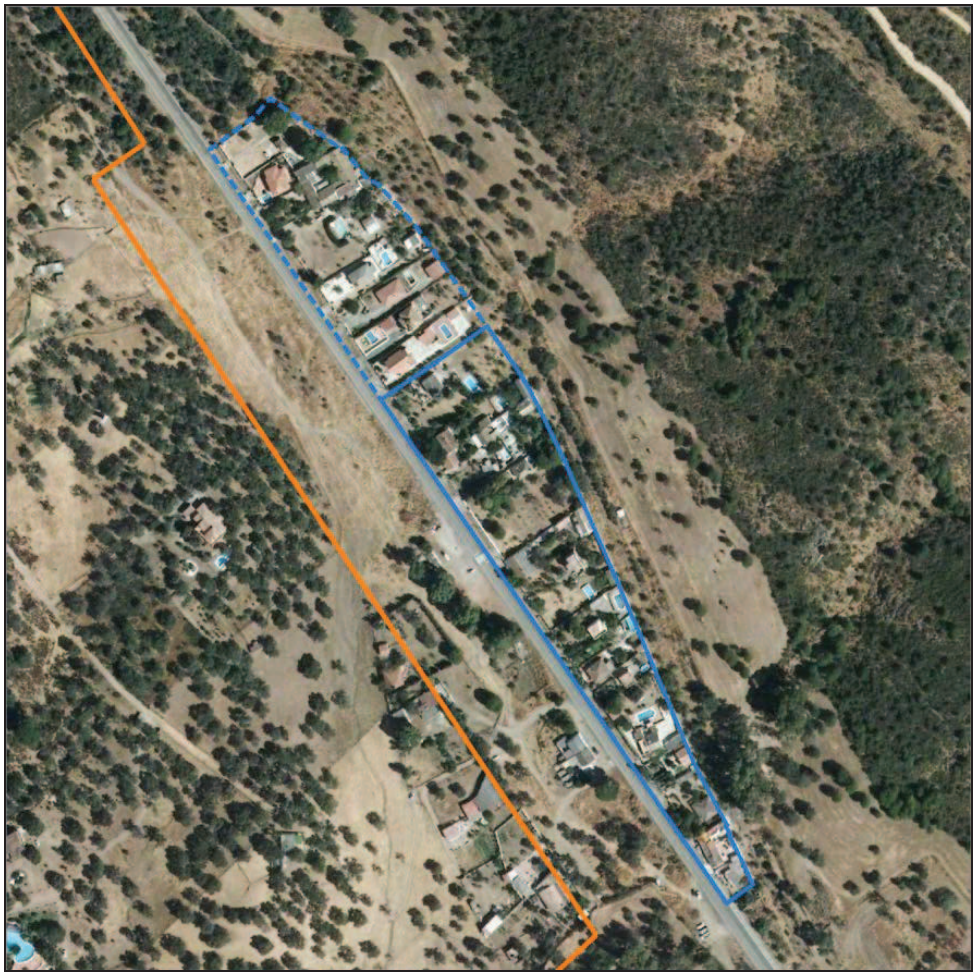


Imagen 2.2 / 01 – Vista área actual del ámbito (delimitación en discontinuo) / Ortofoto PNOA 2016

2.2.3. 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).

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dpu_01

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 2.2 / 02 – Vista general del área de actuación desde antigua carretera N-432A

Imagen 2.2 / 03 – Vista de camino de acceso / límite sur área de actuación (colindante actual SUC)

2.2.4. 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.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dpu_01

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.

2.2.5. Estructura de la Propiedad. Parcelas y edificaciones existentes

Venta Nueva – Núcleo norte de la Estación de Obejo

En lo referente a la estructura de la propiedad de los terrenos de Venta Nueva, correspondiente con la zona norte del núcleo de la Estación de Obejo, se ha estudiado sistemáticamente a modo comparativo 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.

Ámbito de la propuesta – Venta Nueva (Norte)

Tabla 2.2/01 – 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.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 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.

  Asimismo, están **ocupadas con edificación 10 de las 13 parcelas catastrales** identificadas en el ámbito, que viene a representa una ocupación del 77% sobre el total de las fincas reconocidas.

- 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.

Ámbito urbano colindante – Venta Nueva (Sur)

Al referenciar los mismos datos sobre la zona urbana homogénea de Venta Nueva situada al sur, ya clasificada por el planeamiento vigente como suelo urbano consolidado y denominada EST-ZUH-01, se tiene:

Tabla 2.2/02 – Datos Catastrales. Parcelas SUELO URBANO CONSOLIDADO VENTA NUEVA - SUR

Dirección		Referencia Catastral	Parcela m2s	Const.(Viv) m2c	Vivienda	Año
Guadalnuño	18	25116·03·UH4120N	455	111	1	1965
Guadalnuño	20	25116·04·UH4120N	284	95	1	1961
Guadalnuño	22	25116·05·UH4120N	112	59	1	1970
Guadalnuño	24	25116·06·UH4120N	117	86	1	1990
Guadalnuño	26	25116·07·UH4120N	851	156	1	1985
Guadalnuño	28	25116·08·UH4120N	581	133	1	1968
Guadalnuño	30	25116·09·UH4120N	1.615	152	1	1972
Guadalnuño	32	25116·10·UH4120N	575	75	1	1982
Guadalnuño	34	25116·11·UH4120N	1.022	127	1	1970
Guadalnuño	36	25116·12·UH4120N	1.001	155	1	1970
Guadalnuño	38	25116·13·UH4120N	1.988	202	1	1995
Guadalnuño	40	25116·14·UH4120N	1.011	178	1	1960
Guadalnuño	42	25116·15·UH4120N	2.909	98	1	1960
Guadalnuño	44	25116·16·UH4120N	641	58	1	1967
Guadalnuño	44-A	25116·17·UH4120N	241	75	1	1962
Guadalnuño	46	25116·18·UH4120N	963	130	1	1970
Guadalnuño	48	25116·19·UH4120N	1.305	201	1	1995
Guadalnuño	50	25116·20·UH4120N	2.491	93	1	1995
		Subtotal	18.162	2.184	18	

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

Que como se puede observar, los parámetros urbanísticos presentan valores análogos o muy similares con la zona del ámbito de estudio:

- **Estructura de la propiedad atomizada e irregular:**
  - Variaciones en la superficie de las parcelas entre 115 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 120 m^2c por vivienda.
- **Densidad real** de **10 viviendas por hectárea** entendida como cociente entre las viviendas edificadas existentes y la superficie del área.

  Este valor de la densidad real existente queda al amparo del parámetro urbanístico asignado por el PGOU para la zona urbana homogénea de 20,19 viviendas por hectárea que supondría una capacidad máxima de 41 viviendas (todas edificaciones unifamiliares asiladas conforme a las determinaciones del planeamiento).

  Están **ocupadas con edificación destinada a uso residencial las 18 parcelas catastrales** identificadas en el ámbito de Venta Nueva Sur, que representa ocupación del 100% de las fincas reconocidas y plena colmatación parcelaria.

Núcleo Sur de la Estación de Obejo

En la zona sur del núcleo de la Estación de Obejo, ámbito completamente desarrollado, el documento de Adaptación Parcial a la LOUA reconoce dos zonas urbanas homogéneas, EST-ZUH-02 y EST-ZUH-03, cada una con parámetros urbanísticos distintos, entendidos como valores teóricos en supuesto de máxima capacidad y desarrollo, pero similares en cuanto a su realidad física.

EST-ZUH-02

Conforme al planeamiento vigente podría albergar un máximo de 34 viviendas (unifamiliares aisladas en aplicación de la ordenanza de zona).

Mediante la constatación de la realidad y los datos obrantes en las plataformas oficiales (Catastro, Ayuntamiento, etc.), se localizan en el ámbito: **21 viviendas unifamiliares sobre las 28 parcelas reconocidas**, entendiéndose así ocupadas el 75% de las fincas.

EST-ZUH-03

El planeamiento vigente permitiría, en una interpretación del mismo extremadamente abierta y flexible, un máximo de 214 viviendas (unifamiliares entre medianeras).

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

Sin embargo, la realidad es bien distinta, pues en esta zona se localizan solo **30 viviendas unifamiliares sobre las 32 parcelas reconocidas**, que representaría que el 94% de las fincas existentes están ya ocupadas.

2.2.6. Infraestructuras, Servicios y Dotaciones

El ámbito de actuación 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.

Imagen 2.2/04 – Detalle acerado exterior del área de actuación / vista redes de servicios existentes

Red de 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.

Las conducciones del ámbito de Venta Nueva están constituidas por tuberías de fundición dúctil, con diámetros nominales entre 80 mm y 100 mm, contando complementariamente

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 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.

El **trazado de la red de abastecimiento de agua** y sus elementos complementarios, con las ampliaciones y ajustes puntuales que se hayan podido ejecutar con los años para mantenimiento y mejora de la misma, **ya se recogía en los planos de información de las NNSS 1991** tal como se muestra en el gráfico adjunto (en azul representado la delimitación del suelo urbano vigente).

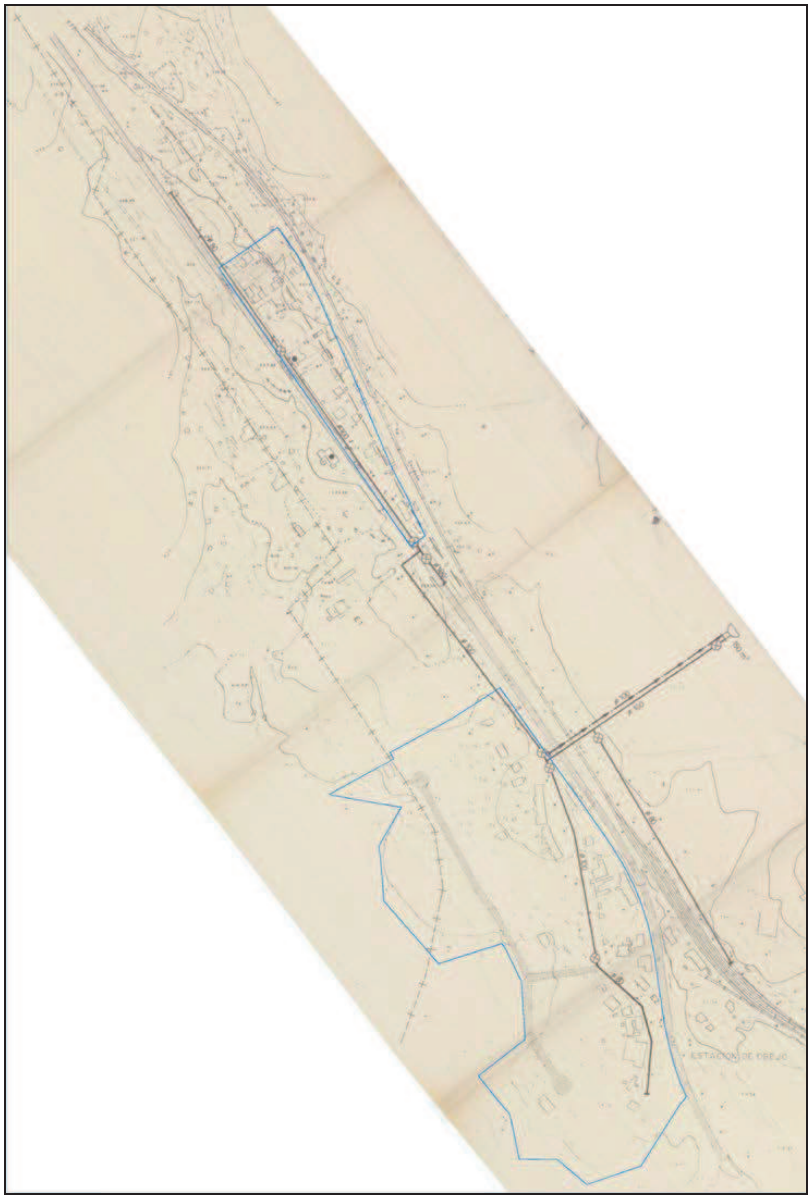


Imagen 2.2/05 – NNSS 1991 Plano 10.3 Información / Red de Abastecimiento de Agua

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 **trazado y características actuales** de esta red se detallan en el plano Ord-05 "Redes Urbanas de Servicios e Infraestructuras Existentes".

Red de Saneamiento

El sistema de evacuación de aguas de la zona atiende a la singularidad edificatoria del núcleo urbano de la Estación de Obejo, con construcciones de viviendas unifamiliares exentas, en un conjunto con baja densidad edificatoria, caracterizado especialmente por disponer mayoritariamente de espacios libres privados en parcela con cobertura natural (jardines, huertos domésticos, etc.).

Así, por un lado, las aguas de lluvia que no son absorbidas por los propios terrenos con cobertura y drenaje natural, discurren por escorrentías hasta las cunetas de la antigua carretera N-432A, (actual vía urbana) algunas parcialmente cubiertas (actual vía urbana), y de aquí canalizadas hasta el cauce próximo del río Guadamellato.

El saneamiento de las aguas residuales, dentro del ciclo integral del agua, lo realiza la misma entidad -EMACSA-, responsable también del abastecimiento.

Bajo el acerado del ámbito de Venta Nueva y en paralelo a la antigua carretera N-432A, discurre canalización lineal de colectores de aguas residuales, disponiendo de pequeña red en espina de pez en el ámbito sur de la Estación de Obejo bajo la calzada. Estas redes entroncan con la red de saneamiento del núcleo de Cerro Muriano, que vienen a verter a la EDAR de Cerro Muriano, gestionada por ECMASA, situada en la carretera CO-3100 (antigua CV-45), devolviendo ya las aguas depuradas al arroyo de Papelillos en punto cercano al río Guadamellato.

Esta estación EDAR viene a dar servicio a 9.800 habitantes-equivalentes, con una capacidad de tratamiento de 2.352 m^3 al día.

Estas características de la red de aguas residuales descritas se detallan en el plano Ord-05 "Redes Urbanas de Servicios e Infraestructuras Existentes".

Red de distribución de Electricidad en Baja Tensión

La electricidad para servicio doméstico de las viviendas y edificaciones del núcleo urbano de la Estación de Obejo se surte de línea aérea de baja tensión, que se alimenta a su vez de centro de transformación ubicado al oeste de la antigua carretera N-432A en proximidad inmediata con el ámbito de Venta Nueva. Esta red es mantenida por la empresa suministradora ENDESA.

La red aérea de alimentación de baja tensión presenta trazado lineal paralelo a la carretera en Venta Nueva, siguiendo disposición en espina en el ámbito sur del núcleo urbano. Los entronques y acometidas de cada parcela se realizan a pie de poste aéreo.

Estas características descritas se detallan en el plano Ord-05 "Redes Urbanas de Servicios e Infraestructuras Existentes".

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

Cabe indicar también que, adicionalmente sobre el acerado de Venta Nueva, discurre línea aérea de baja tensión en continuidad con la red general territorial y sin vinculación de servicio a las parcelas del ámbito.

Red de Alumbrado Público

Todas las calles del núcleo urbano de la Estación de Obejo disponen de instalación de alumbrado público, servicio prestado por el propio Ayuntamiento.

Dentro de un enfoque integral que pueda permitir una integración adecuada del núcleo de la Estación de Obejo con Cerro Muriano, se han dispuestos distintos tramos de carril-bici con uso simultáneo peatonal en trazado paralelo a la carretera N-432A. Este trazado, servido también por alumbrado público, permite la completa continuidad peatonal entre todas las distintas zonas urbanas, presentando un correcto grado de iluminación en horas nocturnas.

La red de alumbrado público se caracteriza por farolas con luminarias sobre báculo exento, alimentadas en baja tensión por cableado bajo acerado. Presenta un trazado unilateral en el ámbito de Venta Nueva y en los tramos referidos de enlace del carril-bici, mientras se dispone a tres bolillos en la zona urbana sur de la Estación de Obejo aprovechando la sinuosidad de sus calles (optimización de la red).

El trazado actual de la red de alumbrado público se detalla en el plano Ord-05 "Redes Urbanas de Servicios e Infraestructuras Existentes".

La red actual de alumbrado público responde básicamente a las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente tal como se aprecia en los planos de ordenación de las NNSS 1991 según se muestra en el gráfico adjunto (en azul representado la delimitación del suelo urbano).

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 2.2/06 – NNSS 1991 Plano 4.4 Ordenación / Red de Alumbrado Público

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

2.3. Evolución histórica del ámbito

Además de la información contenida en el Catastro, es posible estudiar la evolución histórica del ámbito a través del estudio de los documentos gráficos obrantes en la plataforma digital del Instituto Geográfico Nacional.

Observando la siguiente serie de ortofotos históricas (ign.es), georreferenciadas sobre el ámbito de actuación, se pueden apreciar edificaciones en el área norte de Venta Nueva anteriores a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias Municipales de 1991 (planeamiento general), construcciones coetáneas con algunas de las ya levantadas en los terrenos de la zona sur, si reconocidos en el mismo documento como suelo urbano.

Ortofotos seriadas:

- AMS (B) – 1953 a 1956 (vuelo americano)
- Interministerial – 1973 a 1986
- Vuelo Nacional – 1980 a 1986
- Plan Quinquenal - 1998
- PNOA Histórico – 2005
- PNOA Histórico - 2009

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

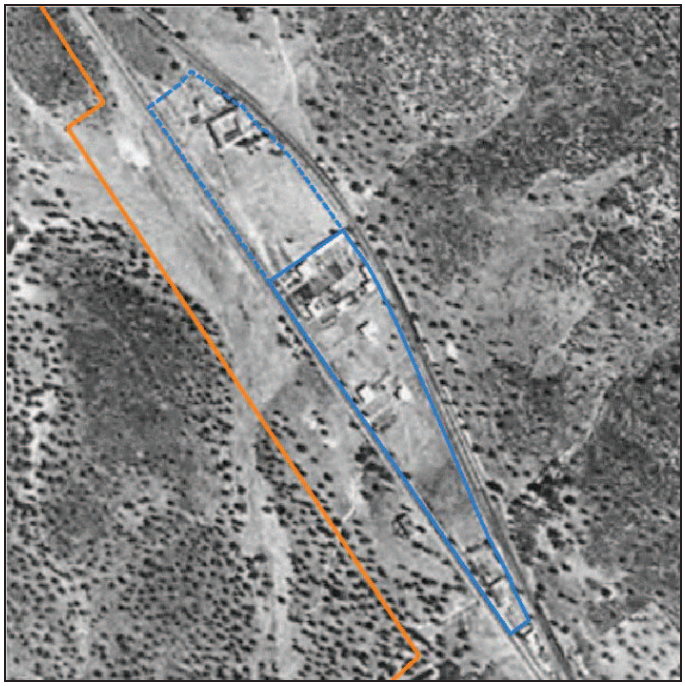


Imagen 2.3/01 – AMS (B) / 1953 a 1956

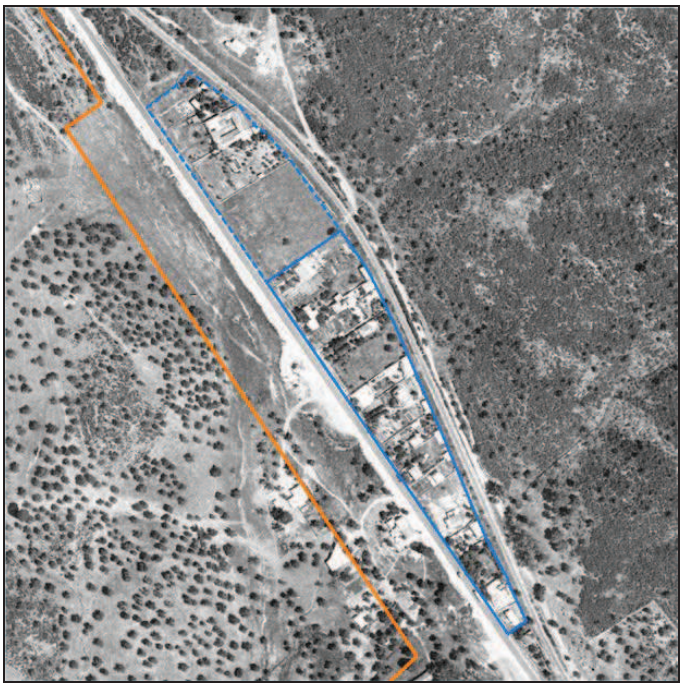


Imagen 2.3/02 – Interministerial / 1973-1986

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dpu_01

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.

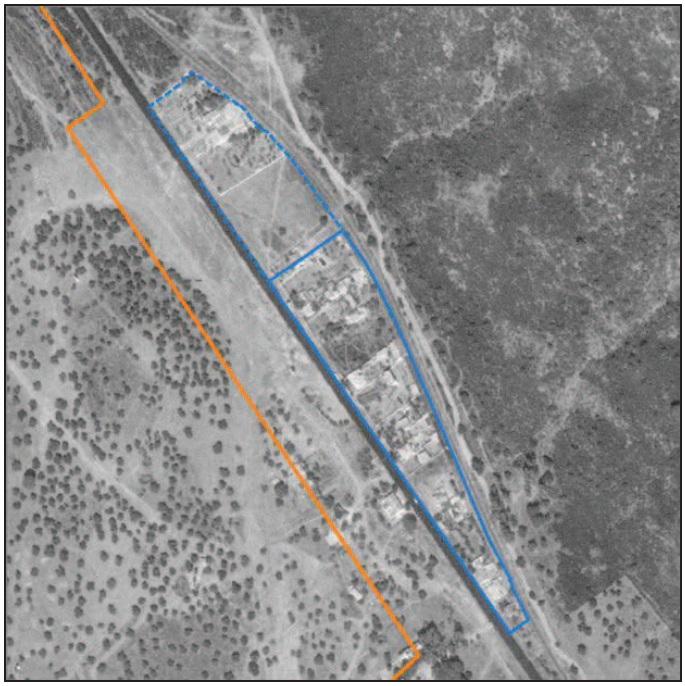


Imagen 2.3/03 – Nacional / 1980-1986

Imagen 2.3/04 – Quinquenal / 1998-1986

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dpu_01

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 2.3/05 – PNOA Histórico / 2005

Imagen 2.3/06 – PNOA Histórico / 2009

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dpu_01

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 planos de información de las NNSS 1991 ya se recogían edificaciones existentes en aquel momento, no apreciándose a nivel gráfico a priori diferencias en el tejido del núcleo urbano, si bien los terrenos del ámbito norte de Venta Nueva quedaron clasificados como suelo no urbanizable (suelo rústico). Esta circunstancia se detalla en la imagen adjunta (en azul la delimitación del suelo urbano vigente), apreciable también en la Estación de Obejo.

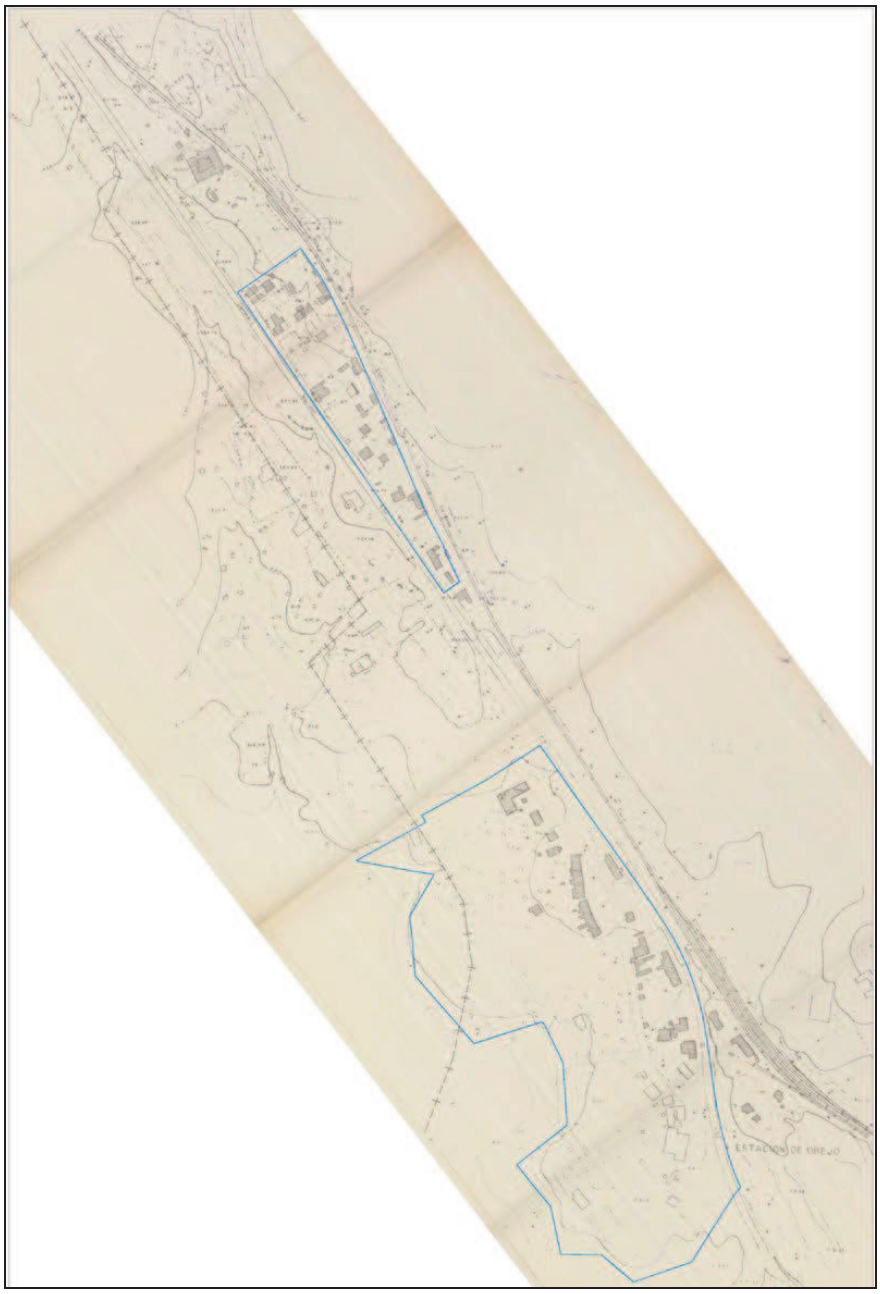


Imagen 2.3/07 - NNSS 1991 Plano 15.3 Información / Alturas de la Edificación

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_certo_dipu_01

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. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPCION ELEGIDA

La **Modificación del PGOU** de Obejo responde a problemática específica que el Ayuntamiento de la localidad ha detectado sobre terrenos ya edificados, clasificados por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable de carácter rural y colindante con ámbito de suelo urbano consolidado, que presentan completo nivel de urbanización y múltiple casuística de reconocimiento de títulos de titularidad.

El objetivo del documento pues es claro, adecuar el planeamiento de forma que permita la plena incorporación de terrenos puedan integrarse adecuadamente al proceso urbanizador, localizándose la propuesta sobre un único ámbito determinado como es el área norte del ámbito de Venta Nueva del núcleo urbano de la Estación de Obejo.

Sobre el ámbito se realiza estudio y valoración de cuatro alternativas, razonables y viables desde un punto de vista técnico y ambiental.

Una vez determinadas las alternativas, se procede a una evaluación comparativa de las mismas en las que se valoran en función de objetivos y criterios urbanísticos y ambientales. Las distintas alternativas se analizan de manera sistemática en base a diversos criterios, haciendo incidencia en los aspectos ambientales que supondría no realizar la modificación o las derivadas de adoptar una de las alternativas propuestas como la óptima para resolver las peticiones del Ayuntamiento de Obejo como promotor de la actuación.

Posteriormente, entre las alternativas planteadas, se especificará la justificación de aquella que mejor se ajuste a los objetivos y criterios urbanísticos y ambientales establecidos.

3.1. Alternativas de ordenación consideradas

Se han estudiado cuatro alternativas de ordenación:

- Alternativa CERO

  No realización del Plan. Mantenimiento de la actual clasificación de los terrenos como suelo rústico (suelo no urbanizable) de carácter natural.

- Alternativa UNO

  Clasificación de los terrenos del ámbito de estudio específico como suelo urbano con pleno nivel de consolidación.

- Alternativa DOS

  Clasificación de los terrenos del ámbito de estudio específico como suelo urbano sujeto a actuación urbanística para dotarlos de urbanización y asignado los instrumentos urbanísticos de gestión apropiados.

- Alternativa TRES

  Clasificación de los terrenos del ámbito de estudio ampliado como suelo urbano sujeto a transformación urbanística, para inclusión de reserva de suelo para equipamientos y dotación completa de infraestructuras.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

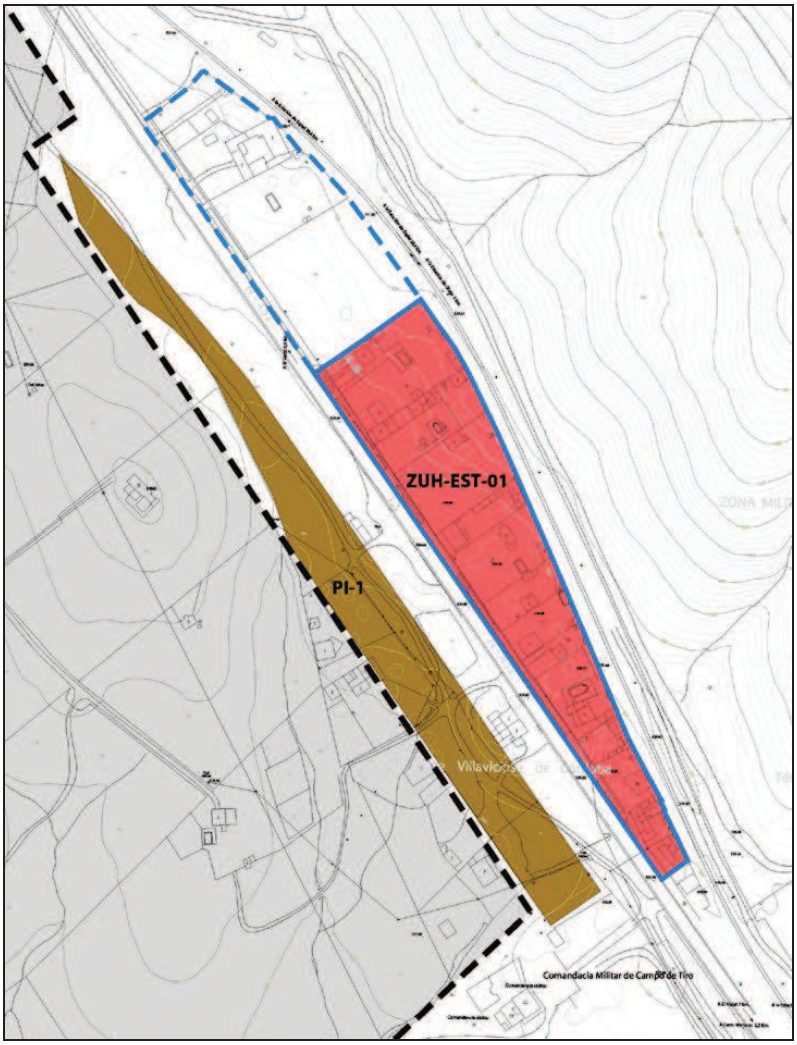
Diligencia que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que esta modificación de las NNSS de planeamiento de Obejo para regularización de la situación urbanística de terrenos ya edificados en el núcleo de la Estación de Obejo, se ha aprobado inicialmente en sesión Plenaria de fecha de 31 de marzo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

3.1.1. 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 3.1 – 01 / Clasificación del Suelo – Alternativa CERO

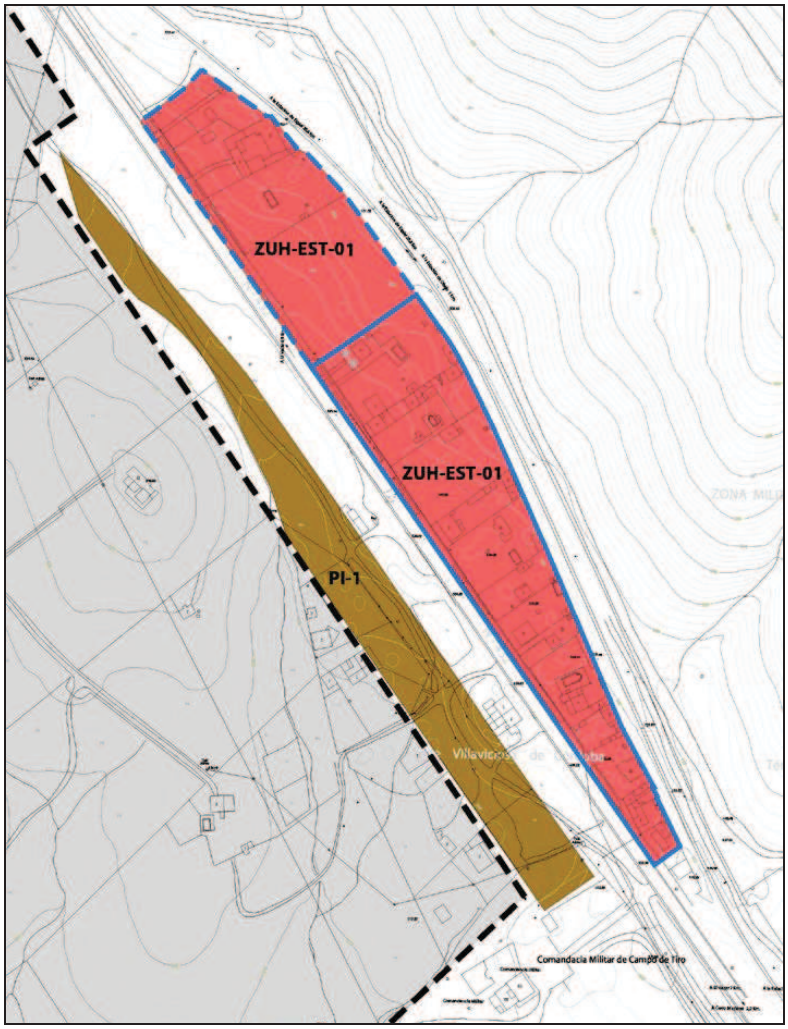
Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

3.1.2. 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 3.1 – 02 / Clasificación del Suelo – Alternativa UNO

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

3.1.3. 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).

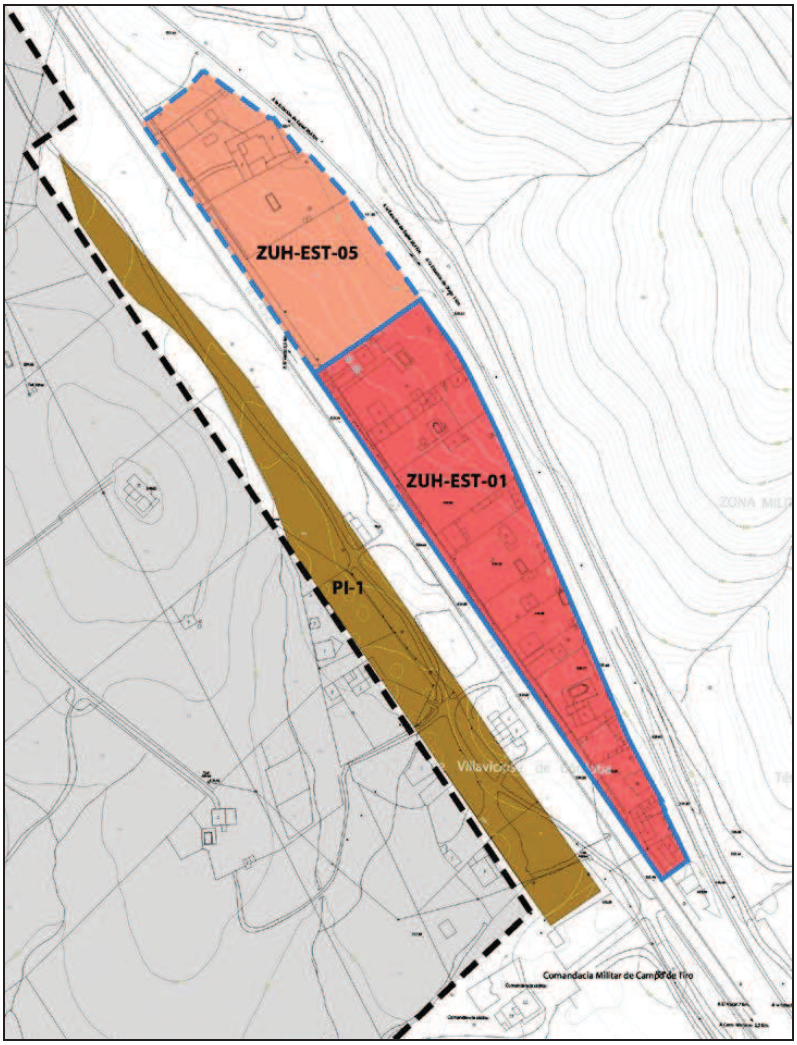
Se considera que sobre el ámbito se debe realizar un completo proceso urbanístico, de manera que la plena consolidación de las propiedades pretendida implique la participación de la comunidad en los beneficios obtenidos así como las cesiones correspondientes para dotaciones, y con las mejoras que en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

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 3.1 – 03 / Clasificación del Suelo – Alternativa DOS

3.1.4. 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:

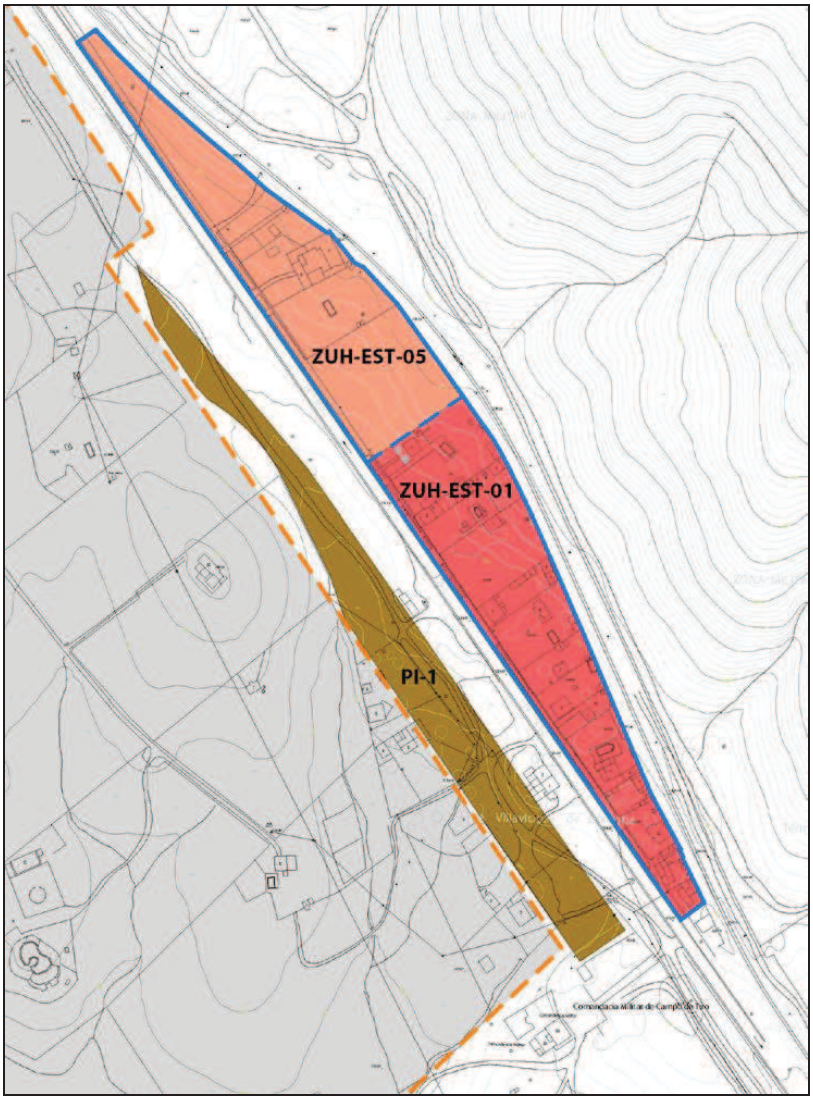
- Dotar de equipamientos complementarios a esta zona del municipio por lo que sería preciso reservar suelos adicionales para ello, ampliando la delimitación del ámbito de estudio contenida en las Alternativas UNO y DOS en la zona más septentrional, allí planteada al objeto de no afectar las propiedades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

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 3.1 – 04 / Clasificación del Suelo – Alternativa TRES

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

3.2. Criterios de selección

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.

3.2.1. 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 LOUA 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

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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).

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 ENERGETICA 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

3.2.2. Justificación de la Alternativa de Ordenación

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*

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.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

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 todos los puntos de vista analizados.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dpu_01

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. AFECCIONES SOBRE EL AMBITO DE ACTUACION

4.1. Planeamiento Vigente

El municipio de Obejo está sometido a los siguientes documentos de planeamiento urbanístico vigentes:

PLANEAMIENTO TERRITORIAL

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía / POTA

  Aprobado por el Decreto129/2006, de 27 de junio (BOJA nº 136 - 17/07/2006).

  Adaptado a Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía mediante el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA nº 250 – 29/12/2006).

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Córdoba / PEPMFC-CO

  Aprobado definitivamente por Resolución de 07/07/1986 del Consejero de Obras Públicas y Transporte (BOJA nº 75 – 01/08/1986)

  Publicado por Resolución de 14/02/2007 de la Dirección General de Urbanismo (BOJA nº 60 -26/03/2007].

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PROVINCIAL

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba / NSPMCSNU-1993

  Aprobadas por Resolución de 08/02/1993 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA nº 18 18/02/1993).

PLANEAMIENTO GENERAL

- Plan General de Ordenación Urbanística de Obejo – PGOU-

  Normas Subsidiarias Municipales

  Aprobación definitiva el 19/07/1991, con suspensiones particulares, por la Comisión Provincial de Urbanismo (BOP nº 196 – 27/08/1991)

  Aprobación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias Municipales el 04/10/1996 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, documento que incluye la subsanación de suspensiones particulares (BOP nº 256 – 06/11/1996).

  Adaptación Parcial a la LOUA

  Aprobación definitiva el 06/06/2018 por el Pleno del Ayuntamiento (BOP nº 82 – 02/05/2019)

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

4.2. Afecciones Territoriales

4.2.1. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía –POTA-

Vienen a ser de aplicación distintos aspectos del **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía –POTA-** que vinculen de forma directa al ámbito objeto de estudio sobre los que se plantean las alternativas de ordenación:

Incidencia en el sistema de ciudades y en el sistema de asentamientos

La localidad de Obejo se encuentra, 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.

Se habrá de **justificar** que el crecimiento urbano planteado, aunque mínimo en comparación con el conjunto urbano y el territorio municipal, no altera la caracterización del municipio recogida en el POTA.

Incidencia en el crecimiento poblacional

La propuesta contenida en la **Modificación del PGOU** busca el reconocimiento de terrenos ya edificados de carácter residencial colindantes con suelo urbano consolidado, por lo que se habrá la procedencia de ajustarse a las determinaciones contenidas en la Norma 45 del POTA.

Incidencia en el sistema de comunicaciones y transportes

Por el término municipal de Obejo discurre la carretera de titularidad estatal N-432 Badajoz-Granada, caracterizada por el POTA como eje viario regional de 1er nivel dentro de las Infraestructuras Intermodales en los Nodos de Transporte previstas en dicho plan.

El trazado actual de la carretera N-432, eje viario regional, discurre alejado de los tres núcleos urbanos del municipio.

El antiguo trazado de la carretera, nombrado ahora como N-432A si articula los núcleos de Cerro Muriano y la Estación de Obejo en la directriz norte-sur, si bien este tramo, situado frente al área de estudio de Venta Nueva, fue cedido al Ayuntamiento de Obejo y se reconoce como vía urbana en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA (planeamiento general vigente en el municipio).

Así puede referirse que el ámbito de la propuesta no interfiere con las infraestructuras intermodales de nodos de transporte recogidos en el POTA.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

Incidencia en los equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales

Esta **Modificación del PGOU** innovación no prevé nuevos equipamientos, infraestructuras o servicios de carácter supramunicipal, por lo que no incide o altera las previsiones que a tal efecto realiza el POTA.

Incidencia en los recursos naturales básicos

La propuesta planteada, de carácter residencial, no comporta el aumento significativo del consumo de recursos naturales básicos [agua, energía, suelo y materiales], así como de la correcta gestión de sus ciclos, si bien se ha de **justificar** la sostenibilidad de dichos recursos y que son asumibles por los medios disponibles.

4.2.2. Otros Planes Territoriales

Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia De Cordoba

Conforme al PEPMF-CO en el término municipal de Obejo se localizan espacios 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**.

Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional

Respecto a los se ha de indicar que, en el momento de formalización del presente documento se encuentra en redacción el **Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Córdoba**, donde se engloba el municipio de Obejo, sin que haya fecha propuesta para iniciar la tramitación administrativa correspondiente.

4.3. Afecciones Sectoriales en el ámbito de actuación

4.3.1. Carreteras

Normativa de aplicación:

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

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**.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 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.

4.3.2. Ferrocarril

Normativa de aplicación:

- Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía

En correspondencia con la legislación sectorial, y en particular con las afecciones ferroviarias y sus excepciones recogidas en los art.13 a art.20 de la citada ley, 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 entiende que en continuidad deben proyectarse las protecciones ferroviarias sobre el ámbito de intervención,** suponiendo de hecho la **delimitación de la zona urbana por su extremo occidental**.

4.3.3. 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).

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

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.

  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*

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

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

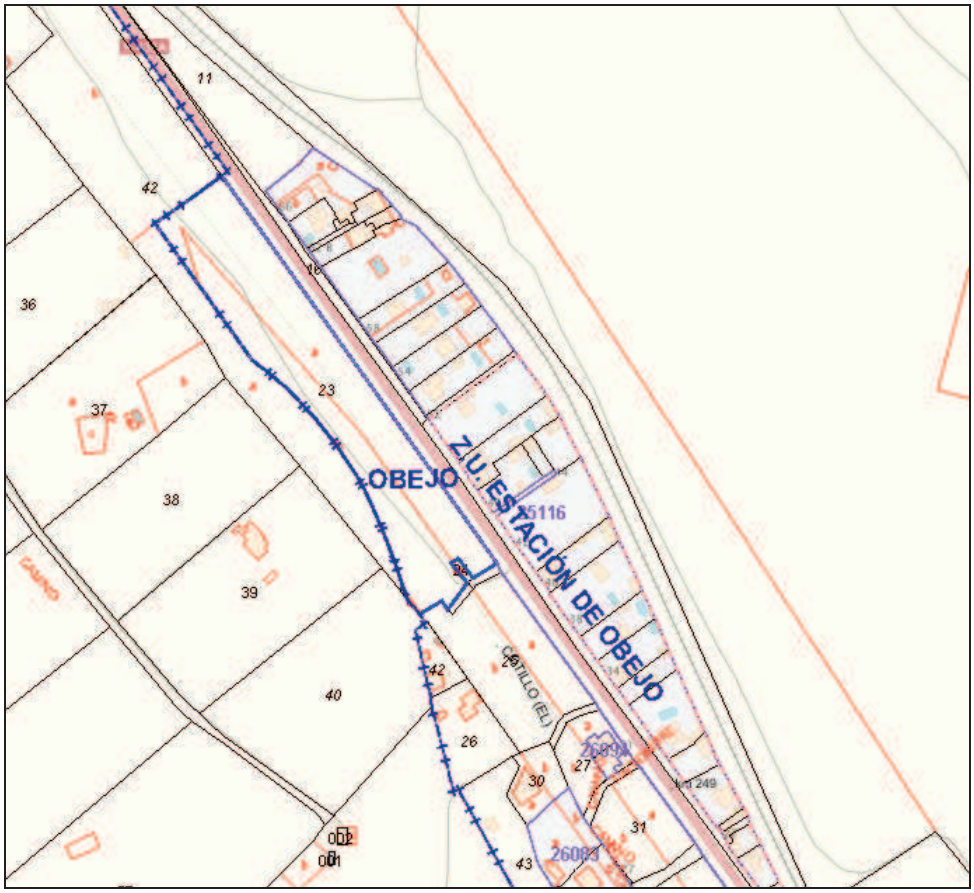
Este trazado recogido de la Cañada Real Soriana, sin deslinde firme, como franja teórica paralela de 37,61 metros desde el borde del sector industrial PI-1 (ZUH-EST-04) viene en quedar **fuera del ámbito de la presente Modificación de Planeamiento** (zona norte de Venta Nueva) **no generando afección**.

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).

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 4.3 – 04 / Cartografía – Sede Electrónica del Catastro

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.

4.3.4. Afecciones Aeronáuticas

Normativa de aplicación:

- Plan Director del Aeropuerto de Córdoba

El ámbito de intervención urbanística de Venta Nueva se encuentra dentro del área de influencia definida por el citado 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".

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

Sin embargo hay que contextualizar adecuadamente este caso, dada que la cota altimétrica media de los **terrenos de Venta Nueva se encuentra a 530 msnm** y las cotas de las **servidumbres aeronáuticas se sitúan a partir de 719 msnm** (metros sobre el nivel del mar).

4.3.5. Zona de Seguridad Militar. Ley de Defensa Nacional

Normativa de aplicación:

- Ley Orgánica 5/2005, de 17 de noviembre, de la Defensa Nacional

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.

Puede decirse que el ámbito de Venta Nueva, **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.

4.3.6. Bienes Patrimoniales

Normativa de aplicación:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía

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.

4.4. Afecciones Ambientales

El ámbito de estudio se centra en la zona de "Venta Nueva" del núcleo la Estación de Obejo, en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de carácter rural que presentan colindancia directa con suelo urbano consolidado de uso global residencial.

Suelo

Sobre el área de actuación existen determinadas construcciones de carácter residencial, caracterizadas por disponer de tipología de edificación aislada mayoritariamente para vivienda unifamiliar, ocupando los espacios libres de las parcelas con áreas de esparcimiento privado (porches, piscinas, etc.) o pequeños huertos domésticos, presentando una urbanización exterior completa con las redes de servicios correspondientes (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y alumbrado público).

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

Subsuelo

Los suelos objeto de estudio se encuentran fuera de la delimitación de las masas de aguas subterráneas reconocidas por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Atmósfera

No se detectan afecciones ambientales con origen en la atmósfera, ni por la calidad del aire ni por contaminación acústica o lumínica.

Vegetación

Tal como se ha expuesto, el ámbito de estudio está ocupado por edificaciones exentas en parcelas, con áreas de esparcimiento privativo y huertos domésticos (cítricos, frutales, etc.), no reconociéndose especies vegetales amenazadas o protegidas.

Fauna

A efectos de estudio de la fauna, la actuación se centra en zona completamente urbanizada y humanizado, pudiendo albergar en todo caso especies domésticas o en todo caso habituadas con al contacto con el hombre, no reconociéndose tampoco especies amenazadas o protegidas.

Paisaje

Los principales impactos sobre el paisaje están representados por una morfología homogénea del tejido edificatorio residencial existente en el ámbito de actuación, con edificaciones exentas en parcelas, en consonancia con la tipología predominante en los inmediatos terrenos clasificados como suelo urbano consolidado (área sur de Venta Nueva del núcleo de la Estación de Obejo).

Las principales perspectivas se presentan desde de la carretera N-432A, actual vía urbana.

La plena incorporación al proceso urbanístico del área de actuación planteada en este documento de Modificación del PGOU no va a suponer ninguna alteración significativa del paisaje actual, no siendo tampoco a priori establecer medidas adicionales para la conservación del mismo.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

5.1. Objetivos Urbanísticos

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 terrenos actualmente clasificados como suelo rústico (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, 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 ortografías 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, pudiéndose entender su no inclusión en la delimitación del suelo urbano del núcleo de Estación de Obejo como un error puntual del texto original sin mayor relevancia en el modelo urbanístico perseguido.

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

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

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.

5.2. 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.

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.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 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 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:

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

- 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:

- 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.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

- 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.

En relación con el suelo

Tal como se exponía en el *Capítulo 2 "Descripción del Área de Estudio"*, 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.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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. DETERMINACIONES URBANISTICAS

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.

En correspondencia con la opción elegida, Alternativa UNO justificada en el capítulo 3 anterior, se categoriza el área ampliada bajo la clasificación de suelo urbano, entendido como ámbito consolidado sin necesidad de actuación urbanística, asignándole uso global residencial.

6.1. Parámetros Urbanísticos

6.1.1. Parámetros Globales

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 zona urbana homogénea ZUH-EST-01 tiene un índice de edificabilidad de 0,456004 m^2c/m^2s; en relación de su edificabilidad máxima de 9.261,90 m^2c y su superficie de 20.311 m^2s.

Asimismo, la densidad de viviendas corresponde al valor de 20,19 viviendas por hectárea para la zona ya clasificada en la Adaptación Parcial, conforme al máximo número establecido de 41 viviendas.

La síntesis de las nuevas determinaciones urbanísticas se recoge en la siguiente tabla:

Tabla 6.2 – 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 m^2s	34.051 m^2s
Uso Global	Residencial	
Índice de Edificabilidad	0,46 m^2c/m^2s	
Densidad de viviendas	20,19 viv/ha	
Número máximo de viviendas	41 viviendas	66 viviendas

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

El establecimiento de estos parámetros urbanísticos globales, que han de ser entendidos como valores máximos, con una capacidad teórica de 28 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.

6.1.2. Pormenorización de la ordenación propuesta

La ordenación pormenorizada propuesta sobre el ámbito, con los parámetros globales de la zona urbana homogénea ZUH-EST-01, supone:

- Superficie — Total del ámbito innovado: 13.740 m^2s
  - Parcelas privativas: 12.440 m^2s
  - Viario (acerado): 1.300 m^2s
- Edificabilidad Total / Aprovechamiento: 0,46 m^2c/m^2s — 6.265,50 m^2c
  - Edificabilidad ya ejecutada: 1.604 m^2c
- Densidad de viviendas total: 20,19 viv/ha — 28 viviendas
  - Viviendas ya ejecutadas: 10 viviendas
- Cesiones

Aprovechamiento Urbanístico	No procede, puesto que los terrenos se clasifican como suelo urbano (con edificación consolidada sin necesidad de actuación urbanística).
Espacios Libres y Equipamientos	No procede reservar al clasificarse los terrenos como suelo urbano (con edificación consolidada sin necesidad de actuación urbanística).

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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. Justificación de la Propuesta Urbanística

6.2.1. Principio básico de la propuesta

La propuesta se sustenta en los siguientes principios 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 urbanos 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 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (Ley LISTA) para el suelo urbano:

> *Artículo 13. Suelo urbano (LISTA)*
>
> *1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:*
>
> *(…)*
>
> *b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.*

Identificándose también con la normativa anterior *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA) con la que se inició el procedimiento:

> *Artículo 45. Suelo urbano (LOUA)*
>
> *1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:*
>
> *a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión. (…)*

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

6.2.2. Sobre la constitución de núcleo de población existente

Los terrenos de estudio vienen a **constituir núcleo de población existente**, esto se justifica urbanísticamente por:

- Disponer actualmente de **alto grado de colmatación edificatoria**, con 10 edificaciones destinadas a uso residencial ubicadas en las 13 parcelas del ámbito recogidas en Catastro -Apartado 2.2.5-.
- Presentar **continuidad inmediata con el suelo urbano delimitado** en las Normas Subsidiarias Municipales de 1991 en el ámbito de Venta Nueva.
- Presentar **idénticas características urbanísticas** con el resto del núcleo urbano de la Estación de Obejo:
  - Al tener un tejido urbano con misma tipología edificatoria de viviendas unifamiliares exentas en parcelas.
  - Disponer de las mismas infraestructuras y servicios urbanos que el resto del núcleo urbano tanto en la formulación del planeamiento general, sirviendo de ejemplo la Imagen 2.2/05 del Plano 10.3 de Información de las NNSS "Red de Abastecimiento de Agua", como en la actualidad (serie de planos 03).
  - Densidades edificatorias similares en el ámbito de Venta Nueva como en el área urbana sur de la Estación de Obejo, según se observa en la Imagen 2.3/07 correspondiente al Plano 15.3 de Información de las NNSS "Alturas de la Edificación".

Por lo expuesto, puede concluirse sobre el ámbito innovado de Venta Nueva que:

- En el documento de las **NNSS 1991 no se justifica la causa de esta diferencia de clasificación de suelo** entre los terrenos de la zona norte de Venta Nueva (No Urbanizable) con el resto de los suelos del núcleo urbano de la Estación de Obejo (Urbano) **presentando idénticas condiciones y características urbanísticas** en el momento de su formalización, que si se reconocían a nivel gráfico.
- **Mantiene en la actualidad las mismas características urbanísticas** que el resto del núcleo urbano de la Estación de Obejo donde se inserta.

6.2.3. Sobre el acceso rodado y los servicios urbanos

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.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 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).

Respecto a los **servicios urbanos**, y a falta del pronunciamiento expreso de las empresas y órganos gestores y encargados de su suministro, puede indicarse:

- Abastecimiento de Agua

  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.**

  Tal como se ha expuesto en el *Apartado 2.2.5,* 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.

- Saneamiento

  La estación 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**, que suponen un 0,25% de la capacidad de la EDAR.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

- 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 Publico

  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.

Puede concluirse que las **redes de servicios urbanos existentes:**

- Ya prestan servicio a las edificaciones del ámbito innovado.
- Son suficientes y adecuadas en tamaño y capacidad.

6.2.4. Clasificación Urbanística Propuesta. Conclusiones

Atendiendo a la realidad estudiada y expuesta, el ámbito innovado de Venta Nueva puede justificarse que:

- **Viene a constituir un núcleo de población existente**, con significativo grado de colmatación edificatoria, en continuidad con zonas urbanas ya clasificadas como suelo urbano consolidado.
- **Cuenta con acceso rodado y redes de infraestructuras y suministros que prestan adecuado servicio**, mismos servicios urbanos en continuidad con los dispuestos en el suelo ya clasificado como urbano consolidado de la Estación de Obejo.
- **No precisa de actuación de transformación urbanística** al no concurrir ninguno de los tres supuestos del art.45.2.B) de la LOUA, pues:
  - No constituye un vacío relevante en la trama urbana (no vendría a constituir sector de suelo que requiriese servicios o infraestructuras).

    Presenta alto grado de colmatación edificatoria (Apartado 2.2.5)

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

- No constituye área de actuación de reforma interior, al contar con urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones adecuadas para a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, y no siendo precisa la mejora o rehabilitación de las mismas.

  Redes de servicios urbanos suficientes (Apartado 2.2.6 – 6.2.2)

- No precisa de incremento, de mejora de dotaciones, de servicios públicos o de la urbanización existente.

  La asignación de aprovechamiento que se propone está en consonancia con la realidad existente (aprovechamiento atribuible conforme a Apartado 2.2.5 - 6.2)

Por tanto, viene a corresponder que los terrenos del ámbito de actuación sean clasificados como suelo urbano (consolidado sin necesidad de actuación urbanística).

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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. CUMPLIMENTO DE LAS REGLAS Y CONDICIONES URBANISTICAS APLICABLES A LA INNOVACIÓN

7.1. Régimen de la Innovación. Reglas para la Ordenación Urbanística

El artículo 86 "Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística" de la Ley LISTA dispone la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación, entendiéndose por la naturaleza y objeto del presente documento, donde no se altera el modelo urbanístico propuesto, que se trata de **modificación de planeamiento**.

El citado artículo dispone que la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas correspondientes a la ordenación habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

7.2. Mejoras introducidas en planeamiento general. Justificación del art.86 de la Ley LISTA

En relación con los principios de la actividad urbanística recogidos en la Ley LISTA, la **Modificación del PGOU** propone un ajuste del planeamiento para el reconocimiento de la realidad existente, buscando que haya plena coherencia en los documentos de ordenación vigentes, viendo a:

- Clasificar terrenos colindantes con zonas de suelo urbano consolidado, **en línea con el modelo territorial del municipio** tanto desde el punto de vista **urbanístico**, con mismas tipologías edificatorias que el entorno inmediato, como **social y cultural**, pues favorece el arraigo de la población allí residente y favorece sus condiciones.

  En consonancia con el art. 3.2.a y 3.4.a de la Ley LISTA

- Vincular los usos de suelo de forma racional al **proponer usos nuevos residenciales en colindancia con los usos residenciales ya reconocidos** en el planeamiento general vigente.

  En consonancia con el art. 3.2.b de la Ley LISTA

- Establecer ordenación detallada, instrumentalizada a través de la correspondiente ordenanza de zona, asignado la misma que la dispuesta en la zona urbana adyacente de Venta Nueva. Esto permite **delimitar claramente el contenido de los derechos y deberes de la propiedad del suelo, que vendrá a facilitar la resolución**

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

de las anomalías urbanísticas detectadas (edificaciones anteriores a la Ley del Suelo de 1956, edificaciones con títulos administrativos para obras, etc.)

En consonancia con el art. 3.2.c de la Ley LISTA

- Asigna un **régimen urbanístico claro y vinculante**, el cual permitirá el **cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación** de las construcciones y edificaciones existentes, así como **fijará los plazos para le ejecución de las nuevas actividades de edificación** que se permitan.

  En consonancia con los art. 3.2.c de la Ley LISTA

7.3. Justificación de los criterios de ordenación emanados del POTA

Tal como se ha expuesto en el Apartado 4.2 "Afecciones Territoriales" la ordenación urbanística en el municipio de Obejo está afecta por determinadas directrices emanadas de Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía –POTA- que se procede a justificar sobre el **crecimiento urbanístico planteado**:

Tamaño de la actuación. Variación de las superficies de las clases de suelo

La superficie del ámbito innovado incorporada a la **zona urbana homogénea ZUH-EST-01** y clasificada como suelo urbano consolidado son 13.740 m^{2}s, que se deberán de sustraer de la superficie de suelo no urbanizable determinada por el documento de Adaptación Parcial a la LOUA 214.129.613 m^{2}s, pasando a 214.117.163 m^{2}s, que representa una variación inferior al 0,0064 % de la superficie total del término municipal.

Indicar que de los referidos 13.740 m^{2}s de superficie del ámbito innovado de la actuación, 12.440 m^{2}s corresponden con parcelas de titularidad privada y 1.300 m^{2}s con terrenos de titularidad pública que conforman el actual acerado colindante con la calzada de la antigua carretera N-432A actual vía urbana.

Tabla 6.3.1 – 01 / Comparativa superficies de clases de suelo

Clase de Suelo	Planeamiento Vigente (NNSS + AdP)		Modificación del PGOU (ajuste ZUH-EST-01)	
	Superficie m^{2}s	Porcentaje	Superficie m^{2}s	Porcentaje
Urbano	482.400	0,2247 %	496.140	0,2311 %
Urbanizable	37.987	0,0177 %	37.987	0,0177 %
No Urbanizable	214.129.613	99,7576 %	214.115.873	99,7512 %
Total término municipal	214.650.000	100 %	214.650.000	100 %

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

Atendiendo a la caracterización de la propuesta, tanto cualitativa, con crecimiento en el entorno inmediato a uno de los núcleos urbanos de Obejo, como cuantitativo, con ínfima variación de las superficies clasificadas, puede decirse que el crecimiento urbano planteado no altera la caracterización del municipio recogida en el POTA sobre el sistema de ciudades y del sistema de asentamientos.

Crecimiento Poblacional

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA fija la capacidad residencial del municipio de Obejo en 2.782 habitantes en el horizonte de desarrollo de las actuaciones urbanísticas contenidas en el propio planeamiento general.

Esta población de referencia surge de la suma de la población censada de 2.011 personas a 1 de enero de 2017, a fecha de formalización del documento, más la capacidad residencial de los nuevos desarrollos estimada en 771 nuevos residentes, resultante de multiplicar el número máximo de viviendas permitidas por el planeamiento de desarrollo (321 nuevas unidades) por el ratio establecido por la Junta de Andalucía en 2,4 habitantes por vivienda para los nuevos crecimientos.

En todo caso, la **Modificación del PGOU** plantea una capacidad máxima de 25 viviendas a reconocer y servir urbanísticamente, que implicaría un total de 60 habitantes en la nueva zona urbana delimitada, si bien **ya existen en el ámbito 10 viviendas edificadas y reconocidas** que **supondrían 24 habitantes ya censados** en las mismas, esto supondría, en caso de una hipotética colmatación máxima en pleno desarrollo de la ordenanza de zona de **36 nuevos habitantes**.

Incidencia en los recursos naturales básicos

La propuesta planteada, de carácter residencial, no comporta el aumento significativo del consumo de recursos naturales básicos (agua, energía, suelo y materiales), así como de la correcta gestión de sus ciclos, puesto que **los servicios urbanos se prestan ya**.

7.4. Cumplimiento de los criterios mínimos de Sostenibilidad

El *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* dispone entre otros aspectos vinculados a la sostenibilidad:

> *Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*
>
> *[…]*
>
> *7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente".*

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 un principio resultaría de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*:

> ***Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.***
>
> *Si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*

Así se hace necesario referenciar esta **Modificación del PGOU** de manera individual así como el conjunto de innovaciones y modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Obejo que hayan sido aprobados definitivamente en los últimos cuatro últimos años.

Modificación del PGOU en el entorno de la Estación de Obejo

La propuesta de la Modificación del PGOU es limitada en extensión y población, con incrementos de habitantes muy bajos y en cualquier caso proporcionados al tamaño global del municipio, esto se constata analizando los parámetros referidos.

Superficie de suelo urbano

La superficie del ámbito supone 13.740 m^2s, que la innovación plantea modificar de suelo no urbanizable a suelo urbano consolidado. Esto supone:

- Aumentar la superficie de suelo urbano consolidado vigente de 482.400 m^2s (0,2247 % del término) a la modificada de 496.146 m^2s (0,2311 % del término).
- Disminuir en la misma cantidad los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de los 214.129.613 m^2s en el planeamiento vigente (99,7576 % del término municipal) a 214.115873 m^2s en la modificación (99,7512% del término).

Población

El último censo oficial publicado en Obejo (1/enero/2021) cifra la población actual del municipio en 2.025 habitantes.

Tal como se ha expuesto en el *apartado 7.3*, el aumento poblacional previsto en el ámbito de la innovación suponen 36 nuevos habitantes, que representaría un incremento poblacional del 1,79% respecto a los habitantes actuales.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

Conjunto de Innovaciones en Obejo aprobadas en los cuatro últimos años

En los últimos cuatro años únicamente se han aprobado definitivamente una innovación en el municipio:

- Modificación pormenorizada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Obejo para redefinición de alineaciones en el núcleo de Cerro Muriano, promovida por el propio Ayuntamiento de Obejo, aprobada definitivamente en sesión Plenaria de 04.02.2021 (BOP nº 201 – 21/10/2021).

  Esta modificación contempla:

  - Redefinición del perímetro del suelo urbano y de algunas alineaciones de manzana mediante ajustes de pequeña entidad.
  - Modificación de varias alineaciones de manzana para reconocer el viario realmente existente, atribuyendo a estas manzanas la ordenanza que corresponde a la edificación implantada y completando la ordenanza UEM de vivienda unifamiliar entre medianeras.
  - Reconocimiento de todos los espacios libres existentes en el casco.
  - Identificación de los viarios previstos en el planeamiento y existentes en los que aún no se han llevado a cabo las obras de urbanización.
  - Delimitación de dos actuaciones urbanizadoras no integradas para facilitar la gestión municipal de sus proyectos de obras ordinarias de urbanización.
  - Derogación de planeamiento de desarrollo ya ejecutado y remisión de los sectores afectados, que ya son suelo Urbano Consolidado, a la normativa general de aplicación.

  La Modificación aprobada definitivamente no aumenta el número de viviendas contemplado en el planeamiento ni la capacidad de población del municipio.

En cualquier caso la **presente Modificación del PGOU** está sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica que analiza la sostenibilidad ambiental de la propuesta urbanística conforme a la normativa sectorial.

7.5. Plazos y Gestión

Las modificaciones introducidas en la presente innovación afectan tanto a determinaciones de la ordenación estructural, con cambio de clasificación de los terrenos de suelo no urbanizable a suelo urbano consolidado, como a la ordenación pormenorizada con la asignación y establecimiento de ordenanzas, todo ello encaminado a proporcionar un marco regulatorio adecuado y actualizado para poder regular el conjunto de edificaciones existentes al norte del área de Venta Nueva en el núcleo de la Estación de Obejo.

Esta nueva regulación urbanística viene a permitir el pleno reconocimiento de las edificaciones allí radicadas, mayoritariamente viviendas unifamiliares exentas en parcela, asi

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 de las propias redes de instalaciones y suministro existente que dan servicio a las mismas, no suponiendo una obligación tasada y programada en el tiempo de urbanización (la Modificación del PGOU no programa desarrollos de áreas en suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable).

No existe tampoco necesidad de gestión urbanística o equidistribución de cargas y beneficios puesto que las actuaciones de la Innovación están definidas sobre suelo urbano consolidado.

Así puede entenderse que los plazos para comenzar los procesos edificatorios (solicitud de licencia de obra, ejecución material, finalización de obras, etc.), como actividad finalista del procedimiento urbanístico a título individual de cada propietario, están regulados en el Título II "Normas Generales de Edificación" de las normas urbanísticas (documento de Normas Subsidiarias) del propio Plan General vigente de Obejo.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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. MEMORIA ECONÓMICA

8.1. Normativa de Aplicación

El contenido documental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulado en la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (Ley LISTA), establece que éstos contendrán un estudio económico-financiero que:

> *Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.*
>
> *4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.*

A su vez, esta prescripción de la Ley LISTA hay que considerarla de acuerdo con la normativa estatal vigente del *RD 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* y en particular en su artículo 42.

Asimismo, la legislación estatal establece, por medio del *RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, la obligación de evaluar la sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación:

> *Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*
>
> *4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

8.2. Estudio Económico y Financiero

La iniciativa para la elaboración de esta innovación es pública, tramitada por el Ayuntamiento de Obejo, con financiación a cargo de la Diputación Provincial de Córdoba. Sin embargo, en general, la titularidad de los terrenos de los suelos incluidos en el ámbito de actuación es privada.

La presenta Modificación del PGOU el presente documento no supone la creación de nuevas áreas y/o sectores de desarrollo urbanístico que supongan la necesidad de ejecutar urbanización e infraestructuras, no siendo necesario estimar costes de la ejecución de planeamiento por urbanización ni de gestión.

Si hay que tener en cuenta los honorarios técnicos por intervención de los distintos profesionales para la redacción del presente documento así como los gastos administrativos asociados.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 importe de honorarios por la redacción del presente documento de Modificación del PGOU viene a corresponder con el importe de la adjudicación de la licitación de los servicios técnicos que alcanzaron la cantidad de 9.100,00 €.

Los gastos administrativos [correspondientes a registro, publicidad en boletines oficiales…] puede considerarse en un 5% del presupuesto de licitación: 455,00 €.

8.3. Informe de Sostenibilidad Económica

8.3.1. Análisis del Impacto de las Actuaciones Previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas

Se hace necesario contextualizar adecuadamente el análisis de la repercusión sobre las arcas públicas de la **Modificación del PGOU** de Obejo planteada, atendiendo al singular objeto de actuación pues:

- No se propone ningún desarrollo que implique la urbanización o gestión de un ámbito expreso, que supondría un gasto a hacer frente con carácter puntual, al encontrarse el ámbito ya urbanizado y con redes en servicio.
- No conllevaría incremento del mantenimiento del mismo pues ya se realizan de manera habitual estos servicios.

Así, únicamente habría que hacer frente a los honorarios técnicos de redacción del propio documento de Innovación y sus gastos administrativos asociados, dándose la circunstancia que al haber sido licitados conforme a la legislación vigente en materia de contratos del sector público, ya estaba consignada su partida presupuestaria correspondiente, no suponiendo carga adicional para las arcas públicas.

La sostenibilidad económica de la intervención urbanística contenida en esta Innovación no altera la sostenibilidad económica del planeamiento general vigente que modifica.

8.3.2. Revisión del Informe de Sostenibilidad Económica

La periodicidad mínima de revisión económica será la que fije la legislación urbanística, recomendándose desde este Estudio de Sostenibilidad que se realice Informe de Seguimiento con una periodicidad trianual.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

C. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

La *Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía* establece la obligación de someter a valoración de impacto en la salud a determinados instrumentos de planeamiento urbanístico. Concretamente, su ámbito de aplicación se pronuncia en este sentido:

> *Artículo 56. Ámbito de aplicación*
>
> *1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:*
>
> *b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:*
>
> *1º. Instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones.*

En ese mismo sentido se pronuncia el *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, elaborado en desarrollo de la correspondiente Ley:

> *Artículo 3. Ámbito de aplicación*
>
> *De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 y en la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, se encuentran sometidos a Evaluación de Impacto en Salud (EIS):*
>
> *b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:*
>
> *1º. Instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones.*

Por tanto, procede que la presente innovación se someta a informe de evaluación del impacto en la salud, que tendrá carácter "preceptivo y vinculante" y deberá emitirse en un plazo de tres meses, con silencio administrativo positivo respecto de la conformidad al instrumento de planeamiento.

El contenido mínimo de los documentos de valoración de impacto en la salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico está regulado en el art. 6 del citado *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre* y al que se adecua el presente texto.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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. ESTUDIO Y VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

9.1. Descripción de la Actuación Urbanística

La **Modificación del PGOU** 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, sobre actual suelo no urbanizable.

Así se viene en plantear el cambio de clasificación de los terrenos, con urbanización completada y redes de servicios recepcionadas y en servicio, pasando de la categoría de suelo no urbanizable vigente a suelo urbano consolidado en la propuesta.

El desarrollo completo de la descripción de las actuaciones se recoge más adelante en este mismo documento, en el *Capítulo 5 "Objetivos de la Modificación"* y *Capítulo 6 "Determinaciones Urbanísticas"*.

9.2. Descripción de las Principales Características del Entorno

9.2.1. Entorno Físico

La descripción de las principales características del entorno físico se recoge ampliamente en este mismo documento en el *Capítulo 2. "Descripción del Área de Estudio"*.

9.2.2. Entorno Social y Económico

En este apartado se compendia 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.

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

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 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.

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).

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.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

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.

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.

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).

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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. Conclusiones sobre el Entorno

En definitiva, se muestra procedente **adoptar medidas que contribuyan a fijar la población en el medio rural** y, en particular, en este término municipal. Y, en ese sentido, el reconocimiento de áreas urbanas residenciales existentes, que vengan a consolidar derechos a la población allí residente se muestra como una iniciativa muy consecuente con esta necesidad demográfica.

9.3. Identificación de los Determinantes – Etapa 1

En este apartado se identificarán, analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes siguiendo la metodología recogida en el *"Manual para la Evaluación de Impacto en Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía"* de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales. Asimismo, se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.

9.3.1. Identificación y Valoración de Áreas de Intervención y Determinantes de Salud

El manual citado desarrolla un análisis preliminar de los potenciales impactos sobre la salud que puedan introducir las determinaciones de la actuación urbanística perseguida en esta innovación.

En la siguiente tabla se recoge un listado de dimensiones y áreas en las que se interviene desde esta innovación, relacionando cada una de ellas con los determinantes de salud que pueden verse afectados. Se configura como una lista de chequeo que, de manera ordenada, permite detectar aquellos aspectos cuyos impactos son significativos [y que, por tanto, deberán seguir siendo analizados en las siguientes etapas], y, por el contrario, descartar aquellos otros aspectos para los que no se prevean afecciones relevantes [no significativos]. La valoración que se realiza tiene carácter cualitativo, de manera que el analista debe dar respuesta a la probabilidad, intensidad y permanencia de los impactos mediante la calificación de "baja", "media" o "alta", tratando de compendiar en estos adjetivos todos los factores de los aspectos que se evalúan.

A **efectos interpretativos** y de valoración del impacto en la salud, y como **consideraciones previas** se indica:

- El análisis efectuado ha de leerse como *"El instrumento de planeamiento incluye medidas que pueden introducir modificaciones en…"*, partir de la cual se ponderan la probabilidad, intensidad y permanencia citadas.
- En todo caso se ha de ver las preexistencias constructivas y el alto grado de consolidación urbana del ámbito de estudio.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

Tabla 9.3 – 01 / Análsis por Áreas de Intervención y Determinantes en Salud

Área de Intervención / Determinantes en Salud		Probabilidad.	Intensidad.	Permanencia	Global
A	**Zonas Verdes / Espacios Vacíos / Espacios de Uso Público**				
A1	Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	—	—	—	—
A2	Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública	—	—	—	—
A3	Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor	Baja	Baja	Alta	NS
A4	Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos	—	—	—	—
A5	Relación entre espacios públicos y privados usos del suelo	Baja	Baja	Alta	NS
A6	Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen	Alta	Media	Alta	SS
B	**Movilidad Sostenible / Accesibilidad a Servicios**				
B1	Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	Baja	Baja	Media	NS
B2	Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor	—	—	—	—
B3	Accesibilidad a transporte público	—	—	—	—
B4	Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios	—	—	—	—
B5	Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico	Baja	Baja	Baja	NS
B6	Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local	—	—	—	—
C	**Diseño Urbano y Ocupación del Territorio**				
C1	Existencia y localización de viviendas de promoción pública	—	—	—	—
C2	Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías	Baja	Baja	Media	NS
C3	Densidad y conectividad en la ocupación del suelo	Media	Media	Alta	SS
C4	Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal	—	—	—	—
C5	Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos	—	—	—	—
C6	Relación entre espacios públicos y privados usos del suelo	—	—	—	—

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

Área de Intervención / Determinantes en Salud		Probabilidad.	Intensidad.	Permanencia	Global
D	**Metabolismo Urbano**				
D1	Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población	Alta	Baja	Alta	SS
D2	Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población	Alta	Baja	Alta	SS
D3	Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos	Alta	Baja	Alta	SS
D4	Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales	Alta	Baja	Alta	SS
D5	Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población	—	—	—	—
D6	Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos	Media	Baja	Alta	SS
E	**Convivencia Social**				
E1	El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	—	—	—	—
E2	Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo	—	—	—	—
E3	La habitabilidad del entorno urbano	Baja	Baja	Alta	NS
E4	El empleo local y el desarrollo económico	—	—	—	—
E5	La estructura y composición poblacional [despoblación, envejecimiento…]	—	—	—	—
E6	Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social	Baja	Baja	Media	NS
F	**Otras Áreas de Intervención**				
F1	Terrenos afectados por normativa de policía sanitaria mortuoria	—	—	—	—
F2	Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población	—	—	—	—
F3	Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas	—	—	—	—
F4	Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas	—	—	—	—
F5	Exposición de la población a campos electromagnéticos	—	—	—	—
F6	Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona	Media	Media	Alta	SS

Primera valoración de los Determinantes en Salud: NS: No significativo / SS: Significativo.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 partir de esta primera valoración, procede destacar del análisis aquellos determinantes de salud obtuvieron un impacto global "significativo" que deben seguir estudiándose con más detalle.

9.3.2. Descripción básica de los determinantes de salud afectados

Tras el primer análisis, de un total de 36 determinantes analizados, se obtienen **7 determinantes en salud afectados no significativamente** así como **8 determinantes en la salud que ser verían afectados significativamente**, repartidos entre las seis áreas de intervención consideradas.

Tabla 9.3 – 02 / Determinantes en Salud con primer afección significativa (consolidación)

Área de Intervención / Determinantes en Salud		Probabilidad.	Intensidad.	Permanencia	Global
A	**Zonas Verdes / Espacios Vacíos / Espacios de Uso Público**				
A6	Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen	Alta	Media	Alta	SS
C	**Diseño Urbano y Ocupación del Territorio**				
C3	Densidad y conectividad en la ocupación del suelo	Media	Media	Alta	SS
D	**Metabolismo Urbano**				
D1	Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población	Alta	Baja	Alta	SS
D2	Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población	Alta	Baja	Alta	SS
D3	Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos	Alta	Baja	Alta	SS
D4	Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales	Alta	Baja	Alta	SS
D6	Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos	Media	Baja	Alta	SS
F	**Otras Áreas de Intervención**				
F6	Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona	Media	Media	Alta	SS

El panorama que ofrece esta tabla se corresponde de manera muy cercana con los objetivos urbanísticos de esta invocación, concurrencia que se explica brevemente en los siguientes aspectos:

- A6 – El estricto ámbito de actuación donde se delimita la innovación, al que se propone clasificar como suelo urbano consolidado, se encuentra urbanizado y con

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

redes de servicios en funcionamiento, careciendo de valores ambientales, por lo que no afectan a los ecosistemas naturales del medio.

No genera impacto en la salud al no modificarse los valores naturales del medio.

- C3 – La nueva zona urbana residencial que se delimita, se establece adyacente a las zonas residenciales ya existentes en el medio urbano en el entorno de Venta Nueva del núcleo de la Estación de Obejo, lo que garantiza la conectividad con las mismas. En cuanto a sus parámetros urbanísticos del ámbito de actuación (densidad de vivienda y edificabilidad) se establecen idénticos a los definidos sobre las áreas aledañas.

  Vendría a constituir un impacto positivo en la salud al mantener el modelo territorial y no necesitar ocupación de nuevos suelos, viniendo a reconocer la realidad existente.

- D1 / D2 – En un principio puede entenderse que la proximidad al ámbito de la antigua carretera N-432A, actual vial urbano, viene a incidir sobre el entorno en la calidad del aire atmosférico y en la contaminación acústica del entorno. Sin embargo, ha de atenderse, por un lado al escaso volumen de tráfico que presenta la vía, y por otro, al alto nivel edificatorio que existe en el área, por lo que puede que la actuación (delimitación de suelo urbano sobre zona ya consolidada de hecho) no generará impacto en salud.

- D3 / D4 / D6 – La existencia de redes de servicios en el ámbito de la innovación (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad en baja tensión, y alumbrado público) recepcionadas, en funcionamiento y conectadas con las infraestructuras existentes en las áreas urbanas colindantes, no afectarán al actual equilibrio metabólico urbano no generando impacto en salud.

- F6 – Si bien no se aprecian en el ámbito estricto de la innovación riqueza monumental ni cultural, si se debe considerar la calidad paisajística del entorno inmediato que se pretende preservar del proceso urbanizador. En este caso se trata de un impacto positivo en la salud.

9.4. Análisis Preliminar - Etapa 2

9.4.1. Objetivo de la etapa

En esta segunda etapa se realiza un **análisis cualitativo** de la **probabilidad que se produzcan impactos en salud** como consecuencia de las medias previstas en el documento de Modificación del PGOU.

9.4.2. Metodología

Sobre los resultados obtenidos en la etapa anterior, donde se ha realizado un pronunciamiento inicial analizando la posibilidad de impacto en la salud de las distintas incertidumbres detectadas (calificadas "inicialmente con impacto significativo", se procede a

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 **análisis cualitativo específico** que venga a determinar la existencia o no de un impacto significativo.

Esta **VALORACIÓN PRELIMINAR** se realiza estudiando las variables que afectan a las incertidumbres detectadas inicialmente, diferenciando:

- **CARACTERIZACION DEL IMPACTO** – Se analiza la repercusión en la población: POSITIVA o NEGATIVA
- **FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACION** – Asociados a la intensidad, probabilidad y efectividad de los efectos:
    - Impacto potencial: intensidad máxima del impacto que pueden causar en la población.
    - Nivel de certidumbre: grado de certeza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el efecto en salud al nivel de grupos de población.
    - Medidas de protección o promoción: existencia y efectividad de medidas para corregir o atenuar el potencial efecto negativo sobre la salud y/o para potenciar u optimizar el potencial efecto positivo sobre la salud

Cada factor se analiza cualitativamente en tres niveles: bajo, medio y alto.

Deben entenderse estos factores como condición NECESARIA para que un impacto sea significativo. Concluyendo con **DICTAMEN MENOR sobre los tres factores propios de la actuación** (se elegirá el menor nivel indicado para cada uno de ellos).

- **FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO** – Asociados a la población expuesta:
    - Población afectada: cantidad de población expuesta y/o afectada tanto en términos absolutos como en términos relativos.
    - Grupos vulnerables: grupos de habitantes cuya capacidad de adaptación a un impacto es notablemente inferior a la media ya sea por sus características intrínsecas o por circunstancias sobrevenidas de su pasado.
    - Inequidades en distribución: poblaciones que, de forma injustificada, se ven afectadas desproporcionadamente o sobre las que se refuerza una desigualdad en la distribución de impactos.
    - Preocupación ciudadana: aspectos que suscitan una inquietud específica de la población obtenida en los procedimientos de participación de la comunidad.

Cada factor se analiza cualitativamente en tres niveles: bajo, medio y alto

Deben entenderse estos factores como condición SUFICIENTE para que un impacto sea significativo. Concluyendo con **DICTAMEN MAYOR sobre los cuatro factores propios de la actuación** (se elegirá el mayor nivel indicado para cada uno de ellos).

Finalmente se concluye esta etapa con **DETERMINACION ESPECIFICA DEL IMPACTO GLOBAL**: Significativo o No Significativo.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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 estos efectos tendrán consideración de Impacto Global Significativo aquellos que en la etapa de análisis global hayan obtenido un dictamen mayor de nivel medio o alto.

9.4.3. Determinantes analizados. Impactos generados

Se procede a estudiar aquellos determinantes calificados en la identificación inicial (etapa 1) con **impacto significativo en la salud de la población**

Tabla 9.4 – 01 / Valoración Preliminar de Determinantes en Salud con afecciones iniciales

Áreas de Intervención Determinantes en Salud		Factores Propios Actuación				Factores Propios del Entorno					
		Impacto Potencial	Certidumbre	Medidas de Protección	Dictamen MENOR	Población Total	Grupos Vulnerables	Inequidades en Distrib.	Preocupación	Dictamen MAYOR	IMPACTO GLOBAL
A	Zonas Verdes / Espacios Vacíos / Espacios de Uso Público										
A6	Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen	B	M	M	B	B	B	B	B	B	NS
C	Diseño Urbano y Ocupación del Territorio										
C3	Diversificación de la ocupación del suelo	B	A	A	B	B	B	B	A	A	SS
D	Metabolismo Urbano										
D1	Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes del aire a población	B	M	B	B	B	B	B	B	B	NS
D2	Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población	B	M	B	B	B	B	B	B	B	NS
D3	Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos	B	A	M	B	B	B	B	B	B	NS
D4	Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales	B	A	M	B	B	B	B	B	B	NS
D6	Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos	B	A	M	B	B	B	B	B	B	NS
F	Otras Áreas de Intervención										
F6	Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona	B	B	M	B	B	B	B	B	A	SS

B: bajo. M: medio. A: alto. / NS: no significativo. SS: significativo.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

Tras el análisis a nivel cualitativo, sobre los ocho determinantes en salud con afectación significativa detectados, **solo uno supone impacto significativo** (diversificación de la ocupación del suelo y concordancia con el modelo territorial), y como se ha expuesto, es de **carácter positivo para la población**.

9.5. Valoración de efectos en salud - Etapa 3

Una vez que en las dos etapas anteriores (identificación y análisis) se han reconocido los determinantes afectados significativamente por la innovación de planeamiento, corresponde ahora, mediante una nueva estimación semicuantitativa, avanzar en la caracterización de dichos impactos identificados.

Hasta ahora del estudio efectuado se desprende una conclusión clara, los impactos de los determinantes de la **Modificación del PGOU** analizados **no generarán impactos en la salud de la población o en todo caso tendrán caracterización positiva**.

Conforme a los procedimientos metodológicos establecidos, para impactos significativos positivos, no es necesario hacer estudios exhaustivos (análisis en profundidad) que realicen estudio crítico y cuantitativo de las repercusiones en la salud de la población.

Si se deben realizar consideraciones cualitativas sobre los impactos positivos en la salud de la población de los determinantes significativos identificados

Puede concluirse que el análisis preliminar evidencia que la Modificación Puntual del PGOU de Obejo no genera impactos negativos en la salud pública, al contrario: pueden considerarse un impacto global y este tiene carácter positivo (reconocimiento de la realidad urbanística existente).

9.6. Conclusiones del análisis preliminar y valoración de los efectos. Relevancia de los impactos

La principal conclusión que se extrae del estudio realizado es que la implementación de la **Modificación del PGOU** en el entorno de Venta Nueva del núcleo de la Estación de Obejo no producirá efectos negativos, ya que, con los datos que ahora están disponibles, no se contempla que puedan surgir impactos en la salud pública que sean negativos, toda vez que en este documento no se prevé la urbanización de los terrenos.

Por el contrario, los cambios introducidos vendrán a posibilitar la regularización de las edificaciones residenciales allí existentes, todo dentro de un área con predominio del uso residencial, caracterizándose por un tener un efecto positivo en la salud de la población al posibilitar el reconocimiento pleno de sus propiedades (factor socio económico sobre sus habitantes).

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

9.7. Valoración Final y Síntesis

9.7.1. Conclusiones de la Valoración

No resulta necesario proceder a un análisis en profundidad, resultando suficiente los resultados que arroja el análisis preliminar.

9.7.2. Síntesis de la Valoración de Impacto en Salud

Se ha realizado un análisis preliminar de los impactos previsibles en la salud, siguiendo la metodología de evaluación de áreas de intervención y determinantes en salud recogida en la guía publicada a tal efecto por la Consejería de Salud. El análisis preliminar alcanzaba las seis áreas de intervención contempladas.

- En la primera etapa del análisis se han detectado impactos significativos en ocho determinantes de salud distribuidos en cuatro de las seis áreas de intervención analizadas.
- En la segunda etapa del análisis, durante la evaluación de los Factores Propios de la Actuación y los Factores Propios del Entorno, lo impactos significativos se han reducido a un determinante de salud: diversificación de la ocupación del suelo y coherencia con el modelo territorial.
- El resultado de esta segunda etapa de análisis revela impactos positivos en estos determinantes de salud.
- No se hace necesario proceder a un análisis en profundidad.
- En conclusión, se considera positivo el impacto en la salud de esta innovación.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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

D. NORMAS URBANISTICAS

A fin de disponer de una regulación adecuada que delimite claramente el derecho urbanístico de cada propietario, se procede a modificar puntualmente el articulado de las Normas Urbanísticas vigentes.

En particular, se viene a introducir en las ordenanzas de zona urbana de vivienda unifamiliar aislada una nueva subzona UAS 4, denominada así en continuidad con la nomenclatura existente, cuyas determinaciones responden a las exigencias urbanísticas del ámbito innovado.

Se modifican así los artículos 123, 124 y 125 del *Capítulo VI "Ordenanza particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS)"* del *Título III "Ordenanzas específicas para Suelo Urbano"*.

El texto regulatorio modificado del citado Capítulo VI queda redactado:

CAPÍTULO VI: ORDENANZA PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

Artículo 123: Definición y delimitación.

Constituyen esta zona los espacios de suelo urbano de uso residencial situados en los núcleos urbanos de Cerro Muriano y de Estación de Obejo y que se prevé que se consolidan por un tipo de edificación de vivienda unifamiliar aislada con cerramiento de parcela alineado a vial. Se establecen cuatro subzonas:

- UAS 1 en Cerro Muriano
- UAS 2 en Estación de Obejo
- UAS 3 en el área de Venta Nueva Sur dentro del núcleo de Estación de Obejo
- UAS 4 en el área de Venta Nueva Norte dentro del núcleo de Estación de Obejo

Artículo 124: Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial unifamiliar.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento comunitario.

Se prohíben los siguientes usos:

- Todos los no autorizados en el párrafo anterior.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

Artículo 125: Condiciones de uso.

1.- El tipo de ordenación es el de edificación aislada en parcela con la siguiente separación a linderos:

- Subzonas UAS 1 – UAS 2 – UAS 3
  - Cerramiento que da frente al vial… 5 m.
  - A linderos privados… 3 m.
- Subzona UAS 4
  - Cerramiento que da frente al vial… 5 m.
  - A linderos privados:
    - Parcela existente con superficie inferior a 600 m^2… se permite adosarse en un 50% del total del perímetro de la parcela, debiéndose separar el resto al menos una distancia de 3 m.
    - Parcela existente con superficie superior a 600 m^2… separación mínima de 3 m.

Los cerramientos de parcela serán según lo descrito en el art.140 de estas Normas Urbanísticas.

2.- Parcela mínima m^2s. Edificabilidad m^2t/m^2s.

Según subzonas:

- UAS 1 600 m^2s --- 0,40 m^2t/m^2s
- UAS 2 1.500 m^2s --- 0,20 m^2t/m^2s
- UAS 3 La parcela edificable será la existente, permitiéndose segregaciones que no den origen a parcela de menos de 800 m^2s y 20 m de fachada.

  Se fija una edificabilidad de 0,30 m^2t/m^2s
- UAS 4 La parcela edificable será la existente, permitiéndose agrupaciones y segregaciones que no den origen a parcela de menos de 800 m^2s y 20 m de fachada.

  Se fija una edificabilidad de

  En parcela existente con superficie inferior a 600 m^2… 0,50 m^2t/m^2s

  Parcela con superficie superior a 600 m^2… 0,30 m^2t/m^2s

3.- La altura máxima de la edificación permitida será de PB+1 con un total de 7 m. para todas las subzonas. Por encima de esta altua se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuya cumbrera no sobrepase la altura máxima de 2,75 m. contados a partir de la altura de cornisa. El espacio resultante bajo estas cubiertas no

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dipu_01

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.

será habitable. En el caso de cubierta plana, por encima de la altura permitida solo podrá sobresalir el casetón de acceso con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,75 m.

4.- La ocupación máxima de parcela será:

- UAS 1 40 %
- UAS 2 20 %
- UAS 3 30 %
- UAS 4
    - En parcela existente con superficie inferior a 600 m^2… 50%.
    - Parcela con superficie superior a 600 m^2… 30%.

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_certo_dipu_01

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.

E. CONCLUSIÓN Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

Se considera que el contenido del presente texto urbanístico de 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, así como el resto de los documentos complementarios al mismo, está suficientemente definido para continuar su tramitación correspondiente.

El conjunto documental de la Modificación del PGOU referida ha sido redactado 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

Código seguro de verificación (CSV):
629C 14D2 1BB3 41A4 01FA
629C14D21BB341A401FA
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en http://www.obejo.es (Validación de documentos)
Firmado por El Secretario PORRAS PRIEGO JOAQUIN el 6/4/2022
pie_firma_conto_dpu_01