DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

INNOVACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL "POZO LAS PILAS"

C E R R O M U R I A N O

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OBEJO

18 de octubre de 2023

Promotor

Ayuntamiento de Obejo

Autora:

Sara Caballero Inarejos
Arquitecta colegiada 7.407 del COAS

TiC Arquitectos es una marca registra de LICITEX SL, empresa con sede en la Av. Luis Montoto, 105, Local 9 de SEVILLA, e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, en el Tomo 6050, Folio 125, Inscripción 1 con Hoja SE-106005.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES 4

1.1. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS 4
1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 4
1.3. ANTECCENDENTES AMBIENTALES. 9
1.4. OBJETO DE LA INNOVACIÓN 19
1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA 20
1.6. INICIATIVA Y REDACCIÓN 22

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN 23

2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO 23
2.2. ENCUADRE TERRITORIAL 24
2.3. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO 24
2.4. AFECCIONES SECTORIALES 26

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN 31

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN 31
3.2. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN 32
3.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS 35
3.4. CRITERIOS DE SELECCIÓN 44
3.5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN 45
3.6. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD URBANA 56

4. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 59

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO 59
4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 60

5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA 61

6. RESUMEN EJECUTIVO 62

7. SUSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO 66

8. PLANIMETRÍA 67

I.01 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO 67
I.02 ESTADO ACTUAL DEL TERRENO 68
I.03 AFECCIONES SECTORIALES 69
I.04 PARCELAS CATASTRALES 70

O.01 FICHA DE PLANEAMIENTO 71

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1.1. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

El 23 de diciembre de 2021 entra en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA. Conforme a la Disposición transitoria tercera relativa a los planes e instrumentos en tramitación se recoge lo siguiente:

> *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.*

Con fecha 20 de diciembre de 2021 tuvo entrada en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Córdoba solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria la "Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Obejo: SUS Pozo de las Pilas", presentada por el Ayuntamiento de Obejo, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental –GICA en adelante-.

La documentación aportada por el Ayuntamiento de Obejo se considera suficiente para el inicio del trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 38.1 de la GICA. Por tanto, se resuelve **Admitir a trámite** de evaluación ambiental estratégica ordinaria de la "Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Obejo: SUS Pozo de las Pilas", conforme a lo recogido en la GICA.

Por tanto, el presente documento continúa su **trámite** conforme a la **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía** –LOUA en adelante-. No obstante, le son de aplicación, de manera íntegra y directa, las determinaciones contenidas en la LISTA, tal y como queda recogido en el informe emitido el 5 de abril de 2022 de la *Delegación Territorial de Fomento en Infraestructuras, Ordenación del Territorio, cultura y Patrimonio. Oficina de Ordenación del Territorio.*

1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El municipio de Obejo tiene como planeamiento vigente el *Plan General de Ordenación Urbanística de Obejo, Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía de febrero de 2018*.

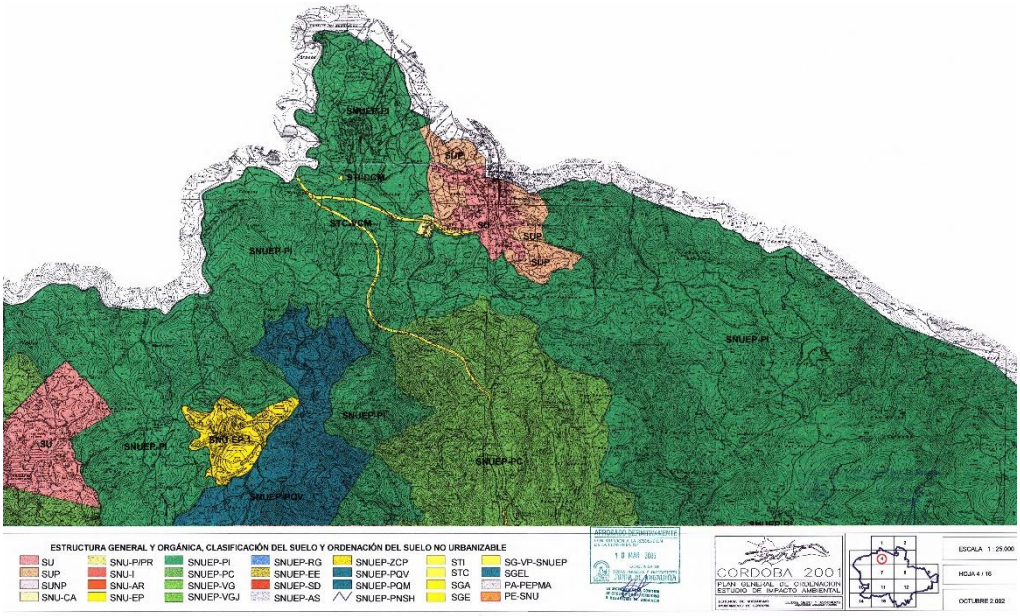
Este documento es resultante de la adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía de febrero de 2018, en adelante LOUA, proveniente de un planeamiento anterior constituido por el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en adelante NNSS, en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 4 de la LOUA.

El expediente de las NNSS de Planeamiento de Obejo fue objeto de Resolución por la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el 19 de julio de 1991, acordándose Aprobación Definitiva, Suspendiendo dicha Aprobación respecto a las deficiencias señaladas en dicha Resolución. El Ayuntamiento de Obejo remite documentación de Subsanación de Deficiencias aprobada por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 5 de agosto de 1996, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba para su Aprobación Definitiva.

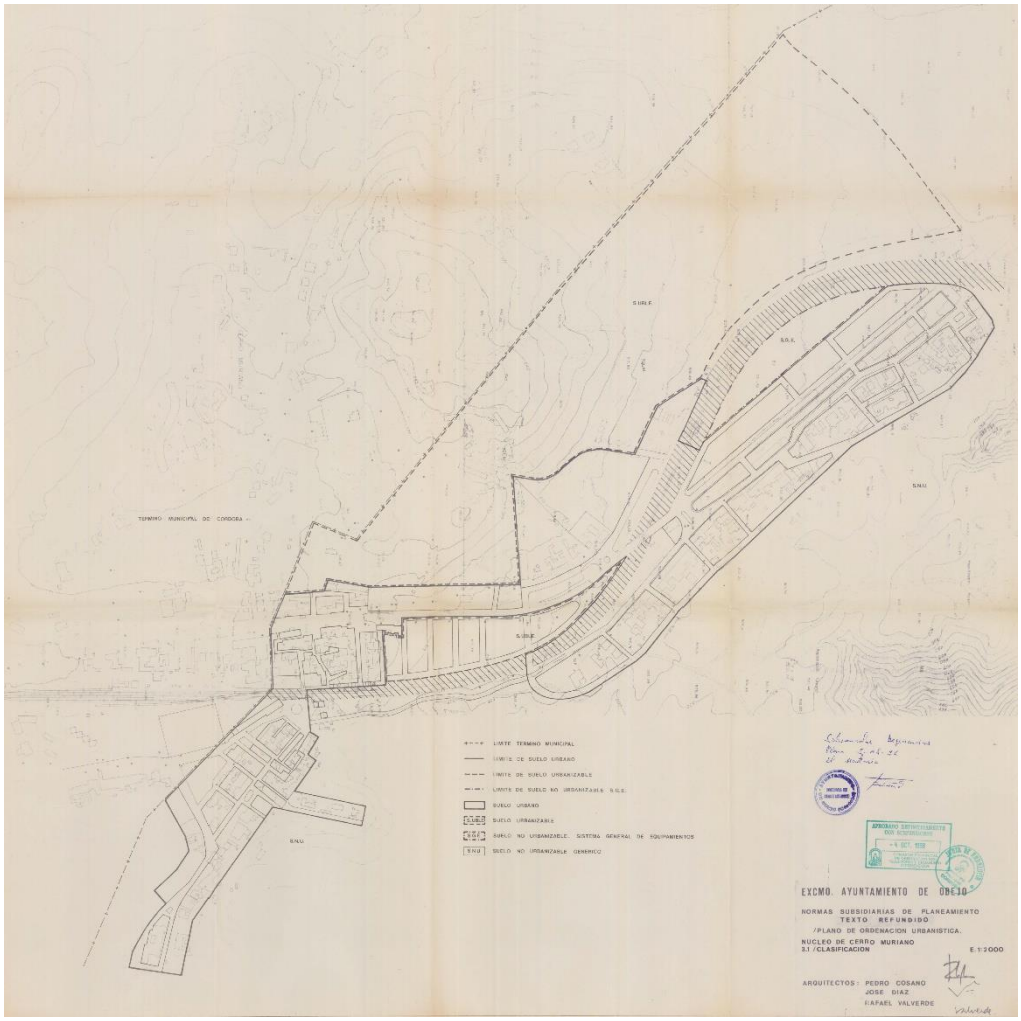
Emitido informe por el correspondiente Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se propone resolución por la Delegación Provincial con sentido de Aprobación Definitiva, suspendiendo dicha Aprobación respecto de la deficiencia que, hecha suya por la Comisión, se detalla a continuación.

Se valora como deficiencia a subsanar a efectos de lo dispuesto en el artículo 114.4 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLS), la siguiente:

Se reitera asimismo la primera de las deficiencias señaladas en el apartado 2º del Fundamento de Derecho 1º de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba, de 19 de julio de 1991, por la que se Aprobaron Definitivamente con Suspensiones estas Normas, ***relativa a las discrepancias en la delimitación del término municipal y ordenación de las zonas de Cerro Muriano y Estación de Obejo, en relación con las recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villaviciosa de Córdoba****.*



Plan de General de Ordenación de Córdoba. Estructura General y Orgánica.
Aprobación Definitiva del 18 de marzo de 2003.



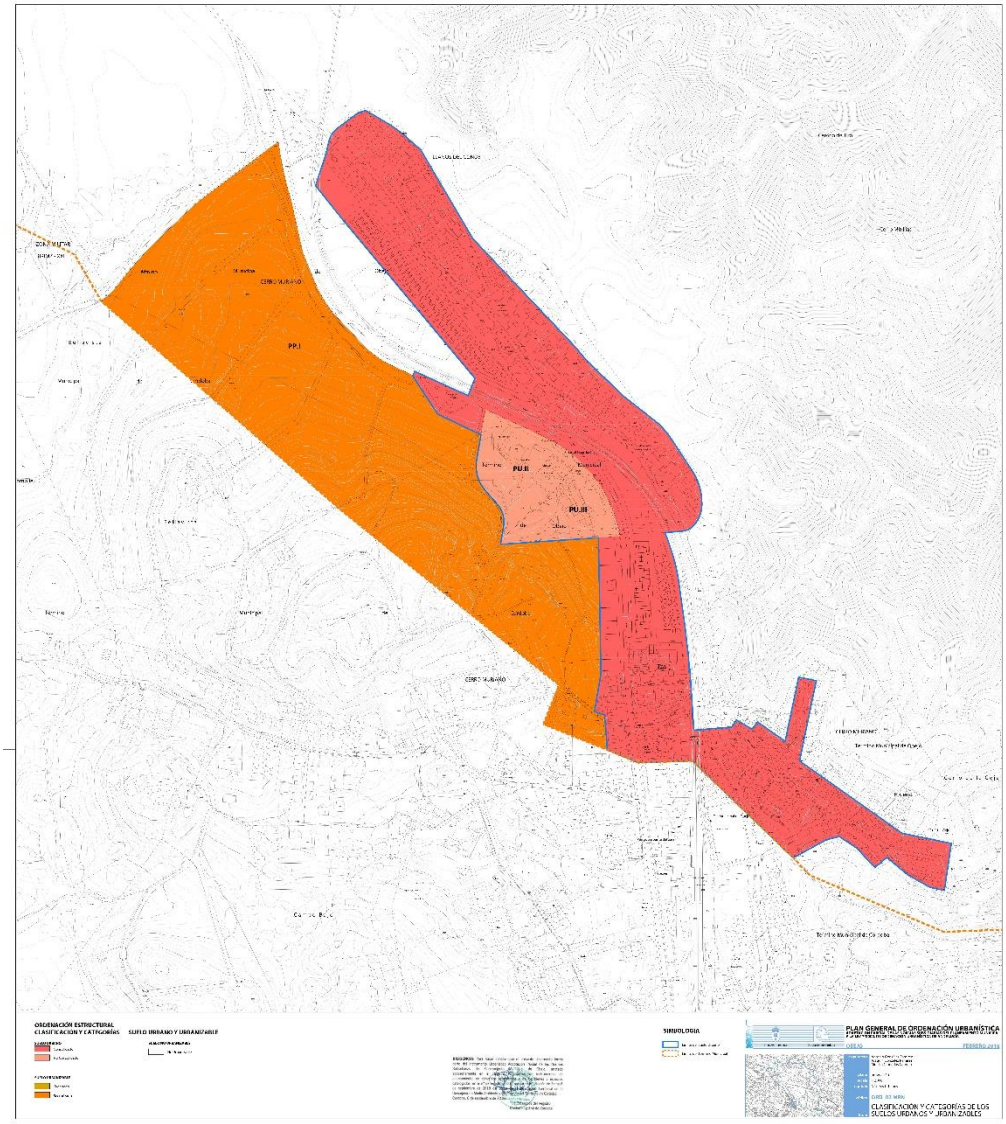
Plano de ordenación urbanística del Núcleo de Cerro Muriano. Texto Refundido de las NNSS de Planeamiento. Aprobado Definitivamente con Suspensiones el 4 de octubre de 1996.

El Ayuntamiento de Córdoba delimita el municipio en su planeamiento de forma diferente al Ayuntamiento de Obejo, considerando el suelo propuesto como Urbanizable Sectorizado en las NNSS dentro del límite municipal de la capital. Así recoge el límite municipal la Comisión Provincial de Ordenación, y Suspende en espera de rectificación del límite municipal el planeamiento de Obejo en lo que respecta al suelo.

Visto los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, se acuerda **Aprobar Definitivamente con Suspensiones** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, con fecha 4 de octubre de 1996 y publicación en el BOP número 256, de 6 de noviembre de 1996, en cumplimiento de la Resolución de 19 de julio de 1991, dictada por dicho órgano autonómico, por la que se aprobó de manera parcial dicho documento.

El PGOU vigente, como adaptación parcial de las NNSS a la nueva legislación de la LOUA, recoge de nuevo el suelo urbanizable, ahora denominado PPI dentro de su planeamiento. Sin embargo, éste continúa en suspensión por la resolución de las NNSS.

El Ayuntamiento de Obejo interpone el 30 de noviembre de 2018 recurso contra la Orden de 28 de septiembre de 2018 de la Consejería de Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática de la Junta de Andalucía (BOJA 4 de octubre de 2018), por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita, los términos municipales de Córdoba y Obejo ambos de la provincia de Córdoba, que quedan anulados por la Sala de lo Contencioso de Sevilla, Sección 1º del Tribunal Superior de Justicia por no ser ajustada a Derecho, el 14 de octubre de 2020.



Ordenación estructural. Clasificación y Categorías del Suelo. PGOU Obejo.
Aprobación Definitiva del 6 de junio de 2018.

En el año 1871, los representantes de los Ayuntamientos de Córdoba y Obejo realizaron la operación de deslinde de ambos municipios. Deslinde que ha sido aceptado y consentido por todas las Administraciones Públicas y en cuya demarcación se han ejercido las competencias municipales de uno y otro municipio.

El 13 de febrero de 2018 conforme a la Disposición Adicional Primera del Decreto 157/2016 de 4 de octubre, por la Consejería competente se planificaron actuaciones de replanteo para la concreción de los datos identificativos de las líneas delimitadoras y el inicio de 43 expedientes entre ellos Obejo y Córdoba. En dicha Planificación interviene el organismo público para prestar asistencia técnica que no es otro que el Instituto de Estadística y Cartografía conforme al art 7.2 h y m del Decreto 141/2006, y que lo venía haciendo con anterioridad en virtud de Acuerdo de colaboración entre la Consejería de Gobernación y Obras Públicas de 26 de diciembre de 2007 con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2016.

Destacar del documento de planificación suscrito el 22 de septiembre de 2017, que en virtud del citado Acuerdo de 2006, se entregaron a la Dirección General de Administración Local los informes cartográficos de 525 líneas delimitadoras de municipios de Andalucía, pero que no se pudo continuar con 161 procedimientos iniciados para el establecimiento de los citados datos identificativos de las líneas delimitadoras de los términos municipales, por los problemas de interpretación de las disposiciones estatales de aplicación supletoria que no prevén las actuaciones de replanteo.

Es por ello que con la publicación en el BOJA de 10 de octubre de 2016 del Decreto 157/2016 de 4 de octubre en desarrollo de la Disposición Final Sexta de la Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía se da cobertura jurídica a esta actuación de ejecución de deslinde consistente en art 2.1 c) " La proyección de una línea definitiva sobre la realidad física, a partir de la descripción contenida en el Acta de deslinde o en el acto administrativo o judicial que en su caso se señaló ". Esta cobertura jurídica fue complementada al publicarse en el BOJA de 17 de abril de 2017 de conformidad con la Disposición Adicional Segunda, las instrucciones técnicas conjuntas de la Consejería y el IECA a las que deben ajustarse los informes de replanteo y de verificación de los mismos conforme al art. 3.2 b) y 4.2 del Decreto 157/2016.

Por resolución de 13 de febrero de 2018 de la Dirección General, se comunicó al Ayuntamiento de Obejo que durante el presente año recibiría Resolución iniciando el procedimiento de replanteo de la línea delimitadora de su municipio con el de Córdoba, de acuerdo con el artículo 10.3 del Decreto 157/2016 de 4 de octubre en un procedimiento garantista en el que se dará traslado de la propuesta de resolución a los municipios afectados por el plazo de un mes para que puedan alegar y presentar cuantos documentos y justificaciones estimen convenientes y que finalizará mediante Orden del Consejero de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática.

Tres meses después, el 14 de mayo de 2018 se inicia el procedimiento y el 11 de junio siguiente, se recibe en la Consejería el informe de replanteo elaborado por el IECA.

El 21 de junio se remite la propuesta de resolución sobre el establecimiento mediante actuaciones de replanteo, de los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de Obejo y Córdoba y un oficio a los interesados dando traslado del Informe y la apertura del trámite de audiencia. El 10 de septiembre siguiente se remite a Secretaria General Orden para su firma y posterior publicación que se materializa el 28 de septiembre y 4 de octubre respectivamente.

En este contexto de irregularidades respecto al límite municipal, queda afectado el suelo del único sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial del municipio de Obejo, situado en el núcleo de Cerro Muriano, el ámbito denominado como PP.I.

1.3. ANTECCENDENTES AMBIENTALES.

Con fecha 20/12/2021 tuvo entrada en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Córdoba solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria la "Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Obejo: SUS Pozo de las Pilas", presentada por el Ayuntamiento de Obejo, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental –en adelante GICA-.

Una vez completada la solicitud, mediante Resolución del Delegado Territorial de Desarrollo Sostenible en Córdoba emitida con fecha 07 de marzo de 2022, se admitió a trámite la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio, se procedió a someter el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción.

Concluido el plazo de consultas, de acuerdo con el artículo 40.5.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se elabora el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Todo ello sin perjuicio de que posteriormente, una vez examinada la documentación que se presente la Delegación Territorial pueda requerir información adicional si lo estimase necesario.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la Delegación Territorial somete la documentación indicada anteriormente a consultas a los distintos Servicios y Departamentos de la Delegación Territorial, a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el objeto de que se pronuncien en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles desde su recepción.

En la siguiente tabla siguiente se reflejan los organismos y entidades consultadas, así como la fecha de las respuestas recibidas.

Organismo consultado	Respuesta
Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio. Servicio de Urbanismo.	21/03/2022
Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio. Oficina de Ordenación del Territorio.	05/04/2022
Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico. Servicio de Bienes Culturales.	20/04/2022
Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca. Servicio de Promoción Rural	29/03/2022
Delegación Territorial de Salud y Familias en Córdoba. Sección de Salud Ambiental	10/05/2022
Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible. Departamento de Gestión del Medio Natural	31/03/2022
Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible. Departamento de Vías Pecuarias	25/11/2022
Delegación Territorial de Empleo, Formación, Trabajo Autónomo, Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades. Servicio de Industria y Minas	28/03/2022
Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul. Departamento de Gestión del Medio Natural.	31/03/2022
Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul. Departamento de Vías Pecuarias.	25/11/2022

A continuación se realiza un breve resumen de las aportaciones realizadas que afectan directamente al presente documento urbanístico.

En materia de Patrimonio Cultural.

Se deberá garantizar la no afección del área patrimonial del **Pozo auxiliar de Las Pilas** y de su entorno de protección, desde el punto de vista patrimonial, por la ordenación ni el trazado de los nuevos viales previstos.

Según el documento de Propuesta de Inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, el perímetro de protección viene limitado por las siguientes coordenadas espaciales:

Vértices	*X*	*Y*
1	344648	4208681
2	344680	4208681
3	344680	4208651
4	344650	4208649

A continuación se señalan aquellos aspectos fundamentales a tener en cuenta para garantizar la no afección del área patrimonial del **Pozo auxiliar de Las Pilas** y de su entorno de protección:

- Se debe ajustar al perímetro establecido en el Decreto de protección del entorno de protección del Bien de Interés Cultural –BIC en adelante- para la delimitación de la parcela.

- La parcela donde se incluyan las edificaciones protegidas del área patrimonial no se computará a efectos de los parámetros urbanísticos de la ordenación Pormenorizada.
- Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles inscritos como BIC o perturbe su contemplación, sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse reglamentariamente. (Art. 33 Ley 14/2077, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía).
- Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como BIC o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción. (Art. 33 Ley 14/2077, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía).
- Cuando se trate de actuaciones no sometidas legalmente al trámite reglado de la licencia municipal, que hubieran de realizarse en Bienes de Interés Cultural, en su entorno o en bienes de catalogación general, los particulares interesados, así como las Administraciones Públicas que hubieran de autorizarlas, remitirán previamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación necesaria, cuyo contenido se determinará reglamentariamente. (Art. 34 Ley 14/2077, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía).
- La Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, en su artículo 47.2 indica que son bienes de dominio público los objetos y restos arqueológicos descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar; y el artículo 50 hace referencia a los hallazgos arqueológicos casuales.

En materia de Ordenación del Territorio.

Le son de aplicación las consideraciones contenidas en el citado plan territorial POTA para el Dominio Territorial "Sierra Morena-Los Pedroches", que se encuentran reguladas en los Artículos 129 al 136. Igualmente también le son de aplicación las determinaciones referidas a las "Unidades Territoriales organizadas por Centros Regionales", con especial referencia a la "Unidad Territorial del Centro Regional de Córdoba", contenidas en los Artículos 23 a 27 del citado plan territorial.

En este sentido, hay que indicar que deberá justificarse también en el documento de la presente Innovación del PGOU municipal, debido a la existencia de posibles afecciones en el ámbito objeto de la misma, los siguientes aspectos:

- Los suelos objeto de la Innovación del PGOU municipal, actualmente pertenecen al Ministerio de Defensa, estando además los mismos, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, afectados por diversas servidumbres, cautelas y afecciones para su transformación como uso residencial, debido a la actividad militar que se realiza en los mismos y en zonas próximas, por lo que tal circunstancia deberá quedar resuelta para poder garantizar la viabilidad futura de la Innovación del PGOU.

- Igualmente se aprecian algunas afecciones en el ámbito objeto de la presente Innovación motivadas por la presencia de diversas servidumbres aeronáuticas en relación con la operatividad del aeropuerto de Córdoba, por lo que deberá asegurarse, por el órgano competente en la materia, su compatibilidad con el pretendido nuevo uso residencial para dichos suelos.
- Hay que señalar que con fecha 23 de diciembre de 2021, ha entrado en vigor un nuevo marco legal regulador de la Ordenación del Territorio y del Urbanismo en la Comunidad Autónoma de Andalucía, constituido por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, "de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía LISTA". En este sentido, en su Disposición Derogatoria Única, la nueva Ley 7/2021 deroga de manera íntegra y expresa la anterior Ley 7/2002 LOUA, y así en su Disposición Transitoria Primera establece lo siguiente: "Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor. La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor".

En relación con lo anterior, independientemente de que el presente expediente urbanístico continúe su trámite por la anterior Ley 7/2002 LOUA, a la presente Innovación del PGOU le son ya de aplicación, de manera íntegra y directa, un conjunto de determinaciones contenidas en la nueva Ley 7/2021 LISTA, las cuales lógicamente no se encuentran aún incorporadas en los documentos del presente expediente, aun cuando deberán ser incorporadas durante la continuación de su tramitación. Entre otras determinaciones, y a modo de ejemplo, baste señalar la regulación contenida en los Artículos 4, 6 y 61, de la nueva Ley 7/2021 LISTA.

En materia de Urbanismo.

Se informa que "se trata de una modificación de carácter estructural relativa a la delimitación de un Suelo Urbanizable Sectorizado para uso residencial y terciario en un Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural genérico, de acuerdo con el artículo 10.1.A.a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía."

En materia de Promoción Rural.

Se informa favorablemente la actuación, en el ámbito de las competencias de esta Delegación Territorial. Deberá tenerse en cuenta en la Evaluación Ambiental Estratégica las siguientes cuestiones a fin de que se establezcan las medidas preventivas, protectoras y correctoras necesarias para suprimir o minimizar los efectos ambientales negativos que pudieran generarse.

Infraestructuras agrarias existentes.

- En general, en caminos, electrificaciones, redes de riego, etc., deberán respetarse y/o reponer todas las afectadas con sus características técnicas y geométricas. En todo caso, la actuación no deberá afectar a los caminos rurales públicos; debiendo tener continuidad, garantizando el tránsito al sector agrario, y respetando sus características técnicas y geométricas, así como las medidas de seguridad necesarias: pendientes máximas, señalización, barreras de seguridad, etc.
- Se constata que la superficie de suelo afectada es propiedad pública perteneciente al Ministerio de Defensa. En base a la documentación disponible, no se producen afecciones a caminos que hayan sido objeto de ayudas para mejora por esta Delegación Territorial.

Sistema de Información Geográfica de Identificación de Parcelas Agrícolas (SIGPAC).

- Deberá realizarse comunicación al SIGPAC de los recintos agrícolas afectados para la actualización del correspondiente cambio de uso asignado a dichos recintos.

En materia de Salud.

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, recoge que el estudio ambiental estratégico debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la población y la salud humana, entre otros.

Los contenidos de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, para la Evaluación de Impacto en la Salud han sido desarrollados por 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, modificado por el Decreto-Ley 2-2020, de 9 de marzo de 2020, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, y según lo establecido en el artículo 3 del citado Decreto, este instrumento de planeamiento está sometido a Informe de Evaluación del Impacto en la Salud (EIS), debiendo incorporar en su documentación la correspondiente Valoración de Impacto en Salud (VIS).

En materia de Minas.

Consultado el Registro Minero de Andalucía, sobre la superficie incluida en el presente documento, se encuentra solicitado un Permiso de Investigación con fecha 13 de marzo de 2021 denominado Cerro Muriano n.º 13154 cuya titularidad corresponde a le entidad Tharsis Nuevas Exploraciones S.L.U.

En materia del Medio Natural.

El SNU de la Innovación, con una cobertura de pastizal con arbolado disperso de quercíneas (encinas y otros miembros de Quercus), tendría la consideración legal de hábitat forestal adehesado [art. 2-e) Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, art. 3.20 y 3.21 Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; art. 2.1 Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, art. 5.1 Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; art. 2.a) Ley 7/2010, de 14 de julio, para la Dehesa].

Una zona de aproximadamente 1,56 Ha situada al oeste, que se plantea su transformación en área industrial o de servicio del ámbito [recintos d y h del Polígono 17 Parcela 4 del campo de tiro (referencia catastral 4047A017000040000MH); coordenadas 344142- 4208800) y que presenta la mayor cobertura arbórea de la Innovación está catalogada de interés comunitario (HIC; Anexo I de la Ley 42/2007) 6310- Dehesas perennifolias de Quercus spp.

Consideraciones:

La actuación contemplaría el supuesto de cambio del uso forestal [art. 6-l) Ley de Montes] que requiere informe de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Córdoba (art. 39 Ley de Montes).

- Las especies de flora y fauna silvestres, son objeto del régimen de protección general de la Ley 8/2003 (art. 7). La actuación, especialmente el desmonte del terreno y eliminación de las encinas de la dehesa existente, contemplaría el supuesto de prohibición del art. 7.2.c) de la Ley de "Destruir, talar o arrancar especímenes naturales de la flora silvestre, así como destruir sus hábitats". Por otro lado, teniendo en cuenta

la escasa superficie de HIC, no se contemplaría supuesto de alteración significativa o deterioro significativo de sus componentes.

Teniendo en cuenta lo anterior,

- En el análisis de alternativas del EIA no se estudian opciones de ubicación en otros terrenos salvo el SNU de Los Llanos del Conde y/o diferentes alternativas de ocupación de espacios dentro del mismo núcleo del Cerro Muriano próximos a la propuesta de Innovación. Por otro lado, llama la atención que la superficie de mayor interés ambiental (HIC) sufriría el mayor impacto por su transformación en terreno industrial o de servicios (terciario).
- La actuación no contemplaría supuesto de excepción del art. 9 de la Ley 8/2003, no obstante considerando el objeto del planeamiento, que no se pondría en peligro la situación (= estado de conservación favorable de las poblaciones en su área de distribución natural) de la encina u otra especie de flora o fauna silvestre conocida, correspondería la aplicación de medidas compensatorias por pérdida de hábitat y/o correctoras de conservación del encinar.

Finalmente, este Servicio considera oportuno, que el Plan de Innovación definitivo incorpore un análisis de alternativas de redistribución del espacio de la Innovación que incluya la alternativa medioambiental de elección:

- De cambio del uso y sectorización de los terrenos forestales no contemplados en el borrador, ocupados por pastizal/suelo desnudo y situados al sureste de la alternativa 2 propuesta y que se corresponden con el Polígono 17 Parcela 6 (referencia catastral 14047A017000060000MA) y los recintos e-i del Polígono 17 Parcela (referencia 4047A017000040000MH).
- De **conservación como suelo no urbano, o en todo caso de incorporación al sistema de espacios libres, de la dehesa que ocupa los recintos d y h del Polígono 17 Parcela 4 que se propone transformar en suelo terciario**.

En materia de Vías Pecuarias.

El nuevo Sector se localiza al este del casco urbano del núcleo urbano de Cerro Muriano, perteneciente al municipio de Obejo, siendo colindante: al oeste, con el suelo urbano de Cerro Muriano y con parte del trazado de la Cañada Real Soriana en la zona que aparece marcada en el plano adjunto. Ya que el resto de la Cañada Real Soriana que discurría por la zona urbana fue objeto de desafectación aprobada mediante RESOLUCIÓN de 26 de junio de 2000, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba la desafectación parcial de terrenos de la Vía Pecuaria Cañada Real Soriana, en el término municipal de Obejo (Córdoba) BOJA núm.96 de 22/08/2000).

A la vista de lo anterior, se informa favorablemente la innovación propuesta por parte de este departamento de vías pecuarias, **siempre que se proceda a la desafectación del tramo aun coincidente con la Cañada Real Soriana, o bien a la exclusión de esta zona del sector propuesto**.

En materia de Adecuación paisajista.

El documento que se apruebe inicialmente contendrá un estudio paisajístico del ámbito, donde se analice la incidencia paisajística de la planificación propuesta. Así, el Estudio Ambiental Estratégico ahondará en la consideración de las características paisajísticas del territorio, en la identificación y valoración de los impactos que se deriven de la ejecución del plan sobre el paisaje, y en las medidas de protección y corrección necesarias.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. En el caso de que se produzcan desniveles entre las rasantes proyectadas y las lindes perimetrales, se deberá indicar qué tratamiento recibirán estos contactos. Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

Se evaluará el impacto sobre el paisaje de las actuaciones, la estimación de la incidencia de la tipología edificatoria y de fachadas, los volúmenes y colores pretendidos de la edificación en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras, caminos, u otras infraestructuras existentes), estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto.

El Estudio Ambiental Estratégico que se apruebe deberá contener medidas de restauración paisajística de la zona de actuación, con el fin de atenuar el impacto visual negativo. Entre otras medidas se recomienda la elaboración de pantallas vegetales que minimicen la contaminación visual originada por las instalaciones. Para la realización de dicho apantallamiento se deberán utilizar especies autóctonas y representativas de la flora local, estando prohibida la utilización de especies exóticas invasoras, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

Igualmente se recomienda la incorporación de zonas verdes interiores al ámbito, y el empleo de elementos arbóreos en los aparcamientos, y espacios libres de edificación.

Además, deberán respetarse, los elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos) preexistentes en el sistema territorial, que deberán integrarse adecuadamente, constituyendo elementos de valor.

En materia de Cambio climático.

En cualquier caso, el estudio ambiental estratégico y el instrumento de ordenación habrán de establecer la obligatoriedad en la implementación tanto de la batería de medidas para lograr la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero como en el incremento de capacidad de sumidero, así como los procedimientos mediante los que el titular de la actuación cuyo desarrollo habilite el instrumento de planeamiento urbanístico deba justificar su correcta ejecución.

Deberá, pues, motivarse debidamente que las nuevas infraestructuras y las emisiones de gases que lleven aparejadas, tanto en las obras de construcción, como durante la fase de funcionamiento, se compensen hasta el punto de que no sólo no se merme la capacidad de sumidero del ámbito, sino de que se incremente la misma hasta hacerla capaz de fijar las emisiones de carbono que se deriven de las nuevas infraestructuras y actividades que pretenden implantarse, así como al incremento de tráfico rodado que pudieren conllevar

En materia de Contaminación acústica.

Con relación a la prevención de la contaminación acústica en el ámbito del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 25. Planes y programas del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía: "1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, la planificación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido y planes de acción y en la declaración de servidumbres acústicas".

El artículo 43 del citado Decreto 6/2012, de 17 de enero, "Exigencia y contenido mínimo de Estudios Acústicos para los instrumentos de planeamiento urbanístico", recoge que los instrumentos de planeamiento urbanísticos sometidos a evaluación ambiental deben incluir entre la documentación comprensiva del estudio de impacto ambiental un Estudio Acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en este Reglamento. El contenido mínimo del mismo será el establecido en la Instrucción Técnica 3.

Este estudio deberá abarcar el territorio afectado por la innovación y los posibles conflictos que se podrán dar. Con relación al cambio de clasificación y de usos que conlleva la modificación del planeamiento propuesta por el Ayuntamiento de Obejo, se deberá garantizar la compatibilidad del uso proyectado con los otros usos colindantes.

En materia de Contaminación lumínica.

Con la finalidad de prevenir los efectos adversos de la contaminación lumínica, se deberán tener en cuenta para las instalaciones con alumbrado exterior, las indicaciones establecidas en el *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior* y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como lo establecido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

El *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre*, establece las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficacia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efectos invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

Otros aspectos a considerar en la elaboración del EAE.

Sin perjuicio de lo establecido en los informes de otros organismos e instituciones, como aspectos relevantes a observar en relación con el contenido del estudio ambiental estratégico y la documentación a aportar, esta Delegación Territorial informa de lo siguiente:

- Los objetivos ambientales definidos en el estudio ambiental estratégico se incorporarán entre los objetivos de la memoria justificativa de la ordenación propuesta. Asimismo se completarán con lo establecido en la estrategia andaluza de sostenibilidad urbana. De igual modo, deberá incorporarse el principio de desarrollo territorial y sostenible, conforme establece el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre. El cumplimiento de los citados objetivos en el documento de planeamiento se justificará adecuadamente.
- Para la identificación y valoración de los impactos inducidos por la determinaciones del planeamiento, se recomienda analizar cada una de ellas de manera individual, identificando, describiendo, justificando y valorando cada una con el suficiente grado de detalle y contenido, que permita la evaluación ambiental de cada una. Para ello se tendrá en cuenta la unidad ambiental sobre la que se asienta, incluyendo la descripción de los usos actuales del suelo, análisis detallado de pendientes, erosión, afecciones a la fauna, la flora, al paisaje, a la hidrología superficial y subterránea, los riesgos naturales y, en especial, la compatibilidad con los usos propuestos colindantes. En la valoración de impactos de cada una de ellas se tendrá asimismo en cuenta la valoración del consumo de recursos naturales y afecciones al modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
- Las medidas correctoras se enfocarán para las distintas fases de desarrollo del planeamiento, y además se considerarán aquéllas que deban ser tenidas en cuenta por las actividades que se desarrollen en el ámbito, durante la fase de funcionamiento. La incorporación de las medidas correctoras en el documento de planeamiento se hará de manera que se garantice su aplicación, lo que deberá quedar debidamente justificado.
- El plan de control y seguimiento del planeamiento se elaborará de manera que garantice el cumplimiento de las medidas correctoras tanto en fase de ejecución como de funcionamiento. Las medidas previstas se presupuestarán en el estudio económico y financiero, con el suficiente grado de detalle, de manera que se garantice su ejecución.

Procedimiento y Tramitación.

Una vez recibido el Documento de Alcance, el órgano responsable de la tramitación administrativa del Plan cumplirá con los trámites indicados en el epígrafe e) y siguientes del artículo 40.5, en relación con los concordantes del artículo 38, de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, hasta la remisión del expediente de evaluación ambiental estratégica completo para la formulación de Declaración Ambiental Estratégica.

Tras la aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento y del Estudio Ambiental Estratégico, en virtud del Art. 40.5.g) en relación con el art. 38.4 de la citada Ley, dicho órgano responsable de la tramitación del Plan **someterá el instrumento de planeamiento, el Estudio Ambiental Estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, al trámite de información pública durante un plazo mínimo de 45 días, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía**, y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

En virtud del artículo 38.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico, la realización de la información pública y de las consultas previstas será de **15 meses desde la notificación al promotor del documento de alcance**.

De conformidad con lo establecido en el apartado 40.5.k) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, una vez se apruebe provisionalmente el documento de planeamiento y el Estudio Ambiental Estratégico, se remitirá por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el **Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica completo** para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica, que deberá contener (de acuerdo con el artículo 38.5 de la mencionada ley):

- **Estudio Ambiental Estratégico** aprobado provisionalmente.
- **Documento de planeamiento** aprobado provisionalmente.
- **Certificado del resultado de la información pública**, haciendo advertencia en el mismo de que se realiza también a los efectos ambientales por contener el Estudio Ambiental Estratégico, y de las consultas realizadas por el Ayuntamiento.
- **Documento resumen**, que deberá describir la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración. La citada documentación será presentada en soporte papel y digital, debidamente diligenciada.

De acuerdo con el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si transcurrido el plazo otorgado no presentan la documentación anterior, se acordará y notificará el archivo de las actuaciones, poniendo fin al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes. No obstante, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, podrá solicitar una ampliación del plazo, que no excederá de la mitad del plazo inicialmente establecido. Tanto la petición del interesado como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido.

1.4. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

El ámbito de actuación que abarca la INNOVACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL "POZO LAS PILAS" corresponde a suelo clasificado como **No Urbanizable Genérico** por el planeamiento vigente (Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA), y que se encuentra contiguo al Suelo Urbano Consolidado del núcleo urbano de Cerro Muriano en el municipio de Obejo.

La superficie de suelo afectada por la Innovación es de aproximadamente 122.300m², y se sitúa sobre cuatro parcelas catastrales.

Las dos parcelas catastrales principales son propiedad del Ministerio de Defensa, 14047A017000040001QJ y 14047A017000030000MU, colindantes con el suelo urbano. La tercera es correspondiente al ferrocarril, con referencia 14047A017090030000MY. Y, la cuarta, corresponde a la Cañada Real Soriana, con referencia 14047A017000140000MP.

Delimitación del ámbito de la INNOVACIÓN.

El objeto de la Innovación es **ampliar el suelo urbanizable del municipio** en el núcleo de Cerro Muriano, en continuidad con el Suelo Urbano Consolidado, para la puesta en carga de un suelo residencial y terciario, así como sus consiguientes dotaciones.

En un contexto donde el municipio no ha podido desarrollar sectores de suelo residencial desde la aprobación con suspensión de las NNSS, la clasificación de suelo urbanizable resulta primordial para hacer frente a la falta de viviendas del municipio, así como el crecimiento de la población prevista.

Por otro lado, el ámbito planteado para la Innovación resulta el único posible para la ampliación del núcleo ya que se encuentra delimitado por el municipio de Córdoba y la base militar de Cerro Muriano.

Finalmente, reseñar que en la actualidad el ámbito contiene la actual valla de separación del terreno militar del núcleo urbano, y que se encuentra en una situación de irregularidades urbanísticas ya que han proliferado las edificaciones junto a ella. En el borde del suelo militar, anteriormente dedicado a campo de tiro, el cual actualmente se encuentra en desuso debido a los asentamientos irregulares que se han ido desarrollando a lo larga del vallado.

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA

La presente innovación del PGOU de Obejo se inicia al amparo de la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Según los artículos 36 y 38 de la LOUA, las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes de Ordenación se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

La formulación y tramitación de la presente Innovación se realizaría respecto a lo previsto en los artículos 26, 31, 32 y 33 de la LOUA, y la tramitación del documento se ajustaría al procedimiento recogido en los art. 32, 33, 34 y 39 de la LOUA, quedando su vigencia delimitada tras la aprobación definitiva, como establece el art 35 de dicha ley.

Regla particular de ordenación 1ª del art. 36.2

1ª 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 para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural 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.

Reglas particulares de ordenación 2ª y 5ª del art. 36.2 y cumplimiento del art. 10.1.A.b. relativo a viviendas protegidas

La presente innovación cambia la clase del suelo de No Urbanizable a Urbanizable Sectorizado, lo que supone un aumento del aprovechamiento lucrativo del suelo. Por lo tanto, se deberán contemplar medidas compensatorias que mantengan la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, aunque sin suponer un incremento del mismo en detrimento de la proporción ya alcanzada (1).

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

Además, dado que la nueva calificación de suelo es la residencial, se deberá destinar dichos suelos a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes, tanto en cuanto el suelo forme parte del patrimonio público. Tan sólo podrán destinarse a otros tipos de viviendas, de forma excepcional y motivada, cuando se justifiquen las determinaciones urbanísticas, redundando en una mejor gestión del patrimonio público del suelo (2).

Por otro lado, se deberán implementar y mejorar los sistemas generales, dotaciones y equipamientos de forma proporcional al crecimiento de la población. Así pues, la superficie de suelo destinada será proporcional al incremento del aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento existente, y se deberá ubicar de forma homogénea en el área de la innovación (3).

En lo referente a la vivienda protegida (4), a falta de indicaciones concretas para el municipio en un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se cumplirá la reserva recogida en la LOUA del treinta por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito para dicho uso. No se computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública en suelo dotacional en caso de proponerse.

Aunque la ley contempla la exención total o parcial en sectores con densidades inferiores a 15 viviendas por hectárea, obliga a la previsión de la compensación a través de la integración de la reserva correspondiente en el resto del municipio. Sin embargo, en el municipio de Obejo no hay posibilidades de esa integración actualmente debido a que es el único suelo disponible., y por ello se contemplarán dentro del sector objeto de la presente innovación.

Regla particular de procedimiento 1ª del art. 36.2

1ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de esta Ley.

(1) Art. 36.2.a)2ª de la LOUA.
(2) Art. 36.2.a)2ª y 75.1.a) de la LOUA.
(3) Art. 36.2.a)5ª y 55.3.a) de la LOUA.
(4) Art. 10.1.A.b de la LOUA.

Regla de revisión de instrumentos 2ª del art. 37.2

La innovación presente no supone un incremento del veinticinco por ciento de la población del municipio –514 personas (5)-, ni la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17 superficie del suelo urbano. Con estos parámetros, la innovación no trasciende del ámbito de actuación, y no será necesaria la revisión del planeamiento en su conjunto, quedando garantizada su sostenibilidad (6).

No obstante, y tal y como se ha indicado anteriormente, le son de aplicación de manera íntegra y directa, las determinaciones contenidas en la LISTA, tal y como queda recogido en el informe emitido el 5 de abril de 2022 de la *Delegación Territorial de Fomento en Infraestructuras, Ordenación del Territorio, cultura y Patrimonio. Oficina de Ordenación del Territorio.*

1.6. INICIATIVA Y REDACCIÓN

La iniciativa de la presente Modificación corresponde al **AYUNTAMIENTO DE OBEJO**.

El presente documento ha sido redactado por la técnico redactora, arquitecta urbanista, **SARA CABALLERO INAREJOS**, con número de colegiada 7.407 del COA de Sevilla.

CABALLERO INAREJOS
SARA - 43208688Z
13:56:53 2023.10.18
'00'02+
2023.006.20360

Firmado, en Sevilla a miércoles, 18 de octubre de 2023.

(5) Se ha calculado a partir de los datos de población del padrón a 1 de enero de 2.022, los cuales contabilizan una población de 2.054 personas en el municipio. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes.
(6) Art. 37.2 de la LOUA.

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Los terrenos objeto de la INNOVACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL "POZO LAS PILAS" se sitúan en el núcleo urbano de CERRO MURIANO, municipio de OBEJO. El ámbito tienen una superficie de 122.300m², y se sitúa sobre cuatro parcelas catastrales.

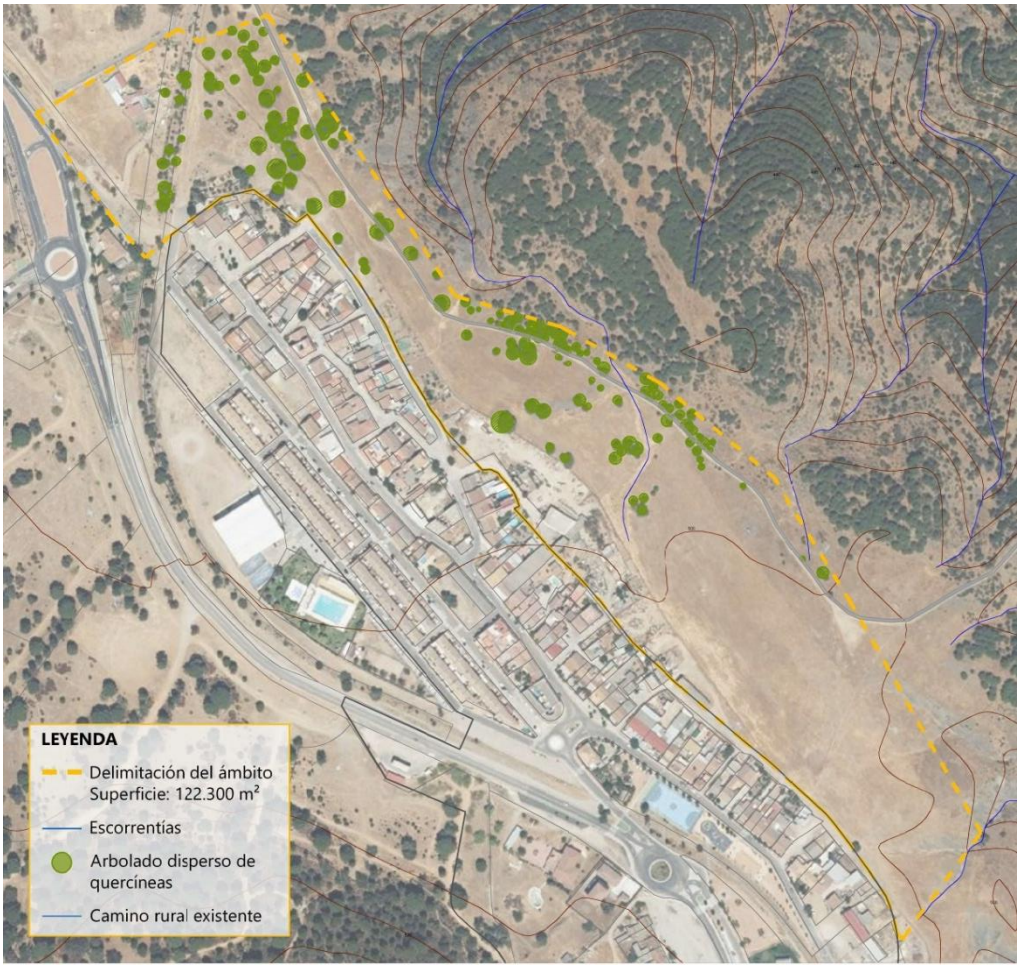
Las dos parcelas catastrales principales son propiedad del Ministerio de Defensa, 14047A017000040001QJ y 14047A017000030000MU, colindantes con el suelo urbano. La tercera es correspondiente al ferrocarril, con referencia 14047A017090030000MY. Y, la cuarta, corresponde a la Cañada Real Soriana, con referencia 14047A017000140000MP.

Parcelas catastrales dentro de la delimitación de la INNOVACIÓN.

2.2. ENCUADRE TERRITORIAL

A la presente Innovación le son de aplicación las consideraciones contenidas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía –POTA en adelante- para el Dominio Territorial "Sierra Morena-Los Pedroches", que se encuentran reguladas en los artículos 129 al 136. Igualmente también le son de aplicación las determinaciones referidas a las "Unidades Territoriales organizadas por Centros Regionales", con especial referencia a la "Unidad Territorial del Centro Regional de Córdoba", contenidas en los artículos 23 a 27 del citado plan territorial.

2.3. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO



Estado actual del terreno de la INNOVACIÓN.

Topografía

El terreno presenta un relieve de formas suaves, típico de la zona, desciende de Noroeste a Sureste. Sus cotas oscilan entre los 500 y los 490 metros respecto al nivel del mar.

Hidrología

El ámbito dispone de escorrentías superficiales de carácter natural. Según todas las Cartografías oficiales, los suelos analizados no se localizan en Zona Inundable, ni está situada sobre Aguas Subterráneas.

Vegetación

El suelo de la Innovación dispone de una cobertura de pastizal con arbolado disperso de quercíneas (encinas y otros miembros de Quercus), teniendo la consideración legal de hábitat forestal adehesado. Dicha situación se trata en el apartado correspondiente de Afecciones Sectoriales.

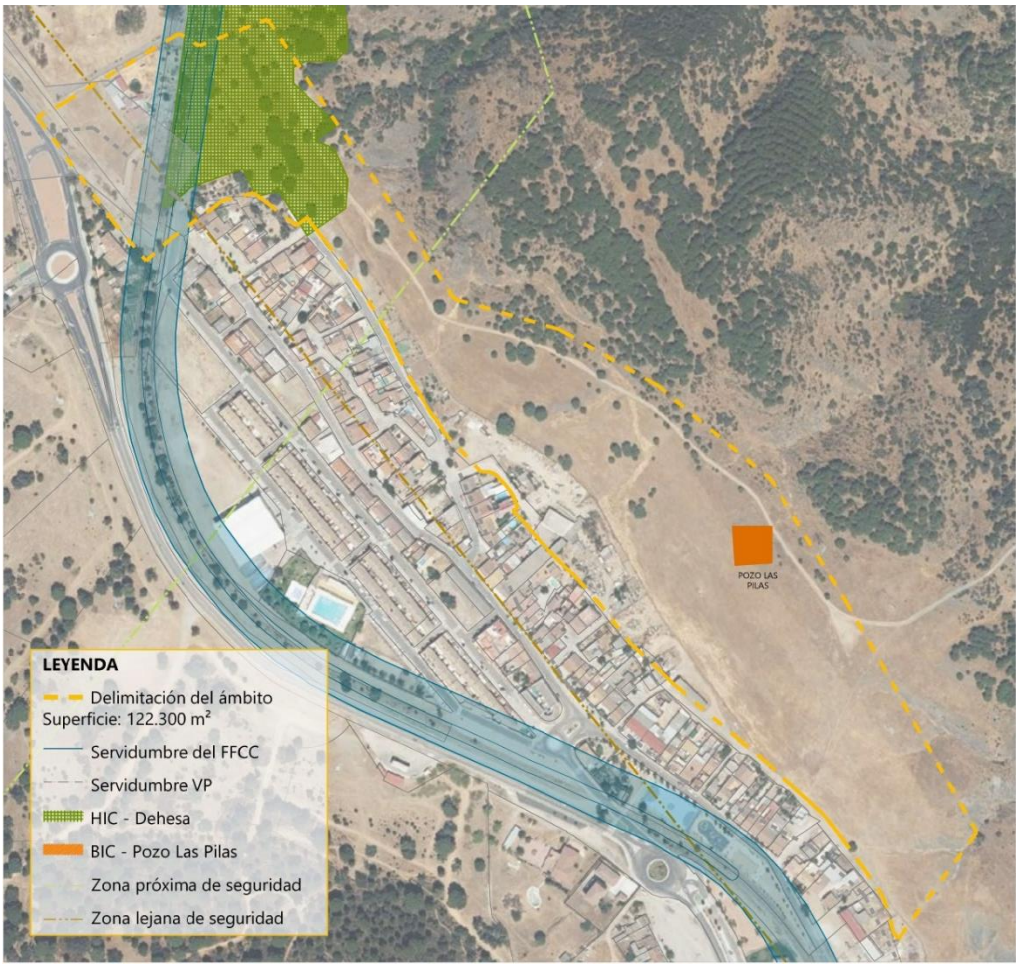
Usos y edificaciones existentes

En el ámbito de estudio existen varias edificaciones en la actualidad, varios cobertizos, naves industriales y edificaciones auxiliares de viviendas. Todas ellas se encuentran en situación irregular. Por otro lado, cabe destacar que se encuentra dentro del ámbito el Bien de Interés Cultural de "Pozo las Pilas", el cual se tratará a continuación en el apartado de Patrimonio cultural.

2.4. AFECCIONES SECTORIALES

A continuación, se analizarán pormenorizadamente las afecciones sectoriales que influyen en el ámbito:

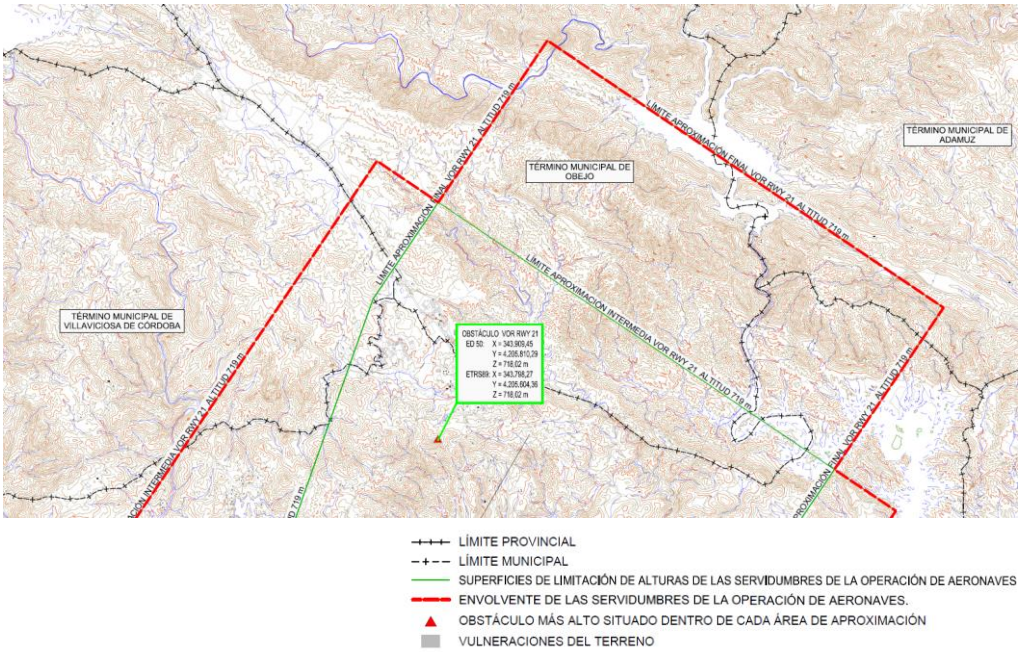
- servidumbres aeronáuticas,
- afecciones en materia de aguas,
- afecciones por carreteras,
- zonas de seguridad de defensa nacional,
- afecciones por líneas de ferrocarril,
- patrimonio cultural,
- patrimonio natural,
- y afecciones por vías pecuarias.



Afecciones sectoriales del ámbito de la Innovación.

Aeronáuticas

Se observa que el suelo de la presente Innovación se encuentra afecto por la Envolvente de las Servidumbre de la operación de aeronaves *LÍMITE DE APROXIMACIÓN FINAL VOR RWY 21 ALTITUD 719m*, así como dentro de las Superficies de limitación de alturas de la Servidumbres de la operación de aeronaves *LÍMITE DE APROXIMACIÓN INTERMEDIA VOR RWY 21 ALTITUD 719m*.



Fuente: Plano nº 5.3.2 de Propuesta de Servidumbres aeronáuticas.
Desarrollo previsible con fecha de agosto de 2015.

Aguas

El ámbito dispone de escorrentías superficiales de carácter natural. Sin embargo, según todas las Cartografías oficiales, <u>los suelos analizados no se localizan en Zona Inundable, ni está situada sobre Aguas Subterráneas</u>. Por tanto, **no se observan afecciones sectoriales en materia de agua**.

Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.

Carreteras

El ámbito se encuentra colindante con la N-432a en su tramo urbano. Legislación referente a las carreteras del estado son la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (RCE), vigente de acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 37/2015, y el Real Decreto 1231/2003, de 26 de septiembre, por el que se modifica la nomenclatura y el catálogo de las autopistas y autovías de la Red de Carreteras del Estado.

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 37/2015 tiene la consideración de travesía la parte de la carretera en que existen edificaciones consolidadas al menos en dos terceras partes de la longitud de en ambas márgenes y un entramado de calles conectadas con aquella al menos en una de sus márgenes. Según el artículo 47 se considera tramo urbano el que discurre por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento y que esté reconocido como tales en el Estudio de delimitación de tramos urbanos tramitado por el Ministerios. Por tanto, **no se observan afecciones sectoriales en materia de carreteras.**

Defensa nacional

El ámbito de la presente innovación se encuentra afecto por la *Zona próxima de Seguridad a la Base Militar* y por la *Zona de Seguridad Lejana del Campo de tiro y* maniobras. El marco normativo de aplicación es el siguiente:

- Ley 8/1975, de 12 de marzo, de las zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional (texto consolidado 1990).
- Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.
- Disposición Adicional Segunda del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por del Real Decreto Legislativo 7/2015.

De conformidad con lo establecido en la *ORDEN 39/1999, de 29 de enero, por la que se señala nueva zona de seguridad para la Base Militar de Cerro Muriano (Córdoba)*, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de ejecución de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, se establece una zona próxima de seguridad a la Base de Cerro Muriano.

Las zonas próximas de seguridad tendrán, como norma general, una anchura de trescientos metros, salvo en los puertos militares, que comprenderán no sólo su interior y el canal de acceso, sino también un sector marítimo que, con un radio mínimo de una milla, abarque el frente y ambos costados, computándose tales distancias a partir de los puntos más avanzados de su obra de infraestructura o balizamiento (art. 9 de la Ley 8/1975 y art. 10.3 del Reglamento aprobado por Real Decreto 689/1978).

En las zonas próximas de seguridad no podrán realizarse, sin autorización del Ministerio, obras, trabajos, instalaciones y actividades de clase alguna. No obstante, será facultad de las autoridades regionales [militar] autorizar los aprovechamientos agrícolas o forestales, así como las excavaciones o movimientos de tierras y construcción de cercas o setos, casetas o barracones de carácter temporal e instalaciones de líneas telegráficas, telefónicas y de transporte de energía eléctrica, siempre que inequívocamente no obstaculicen las finalidades militares de la propia zona. Las obras de mera conservación de las edificaciones o instalaciones ya existentes o previamente autorizadas no requerirán autorización (art. 9).

De conformidad con lo establecido en la *ORDEN 46/1999, de 5 de febrero, por la que se señala nueva zona de seguridad para el Campo de Tiro y Maniobras de Cerro Muriano (Córdoba)*, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Ejecución de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero («Boletín Oficial del Estado» número 89, de 14 de abril), se establece una Zona de Seguridad lejana al Campo de Tiro y Maniobras de Cerro Muriano.

En la zona lejana de seguridad la previa autorización del Ministro correspondiente, cuyo otorgamiento podrá delegar en sus autoridades regionales [militares], sólo será necesaria para realizar plantaciones arbóreas o arbustivas y levantar edificaciones o instalaciones análogas de superficie. La autorización sólo podrá denegarse cuando dichas edificaciones, instalaciones o plantaciones impliquen perjuicio para el empleo óptimo de los medios integrados en la instalación militar de que se trate, o queden expuestas a sufrir por dicho empleo daños susceptibles de indemnización (art. 11).

Ferrocarriles

En el ámbito de la presente Innovación discurre una vía de tren, a la que sería de aplicación la legislación vigente:

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, el Real Decreto 238/2004, del 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF)
- Orden FOM/710/2015, de 30 de enero, por la que se aprueba el Catálogo de líneas y tramos de la Red Ferroviaria de Interés General.

Por tanto, deberá tenerse en cuenta una zona de dominio público que comprenda los terrenos ocupados por la línea ferroviaria, así como una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación (Artículo 25.1 del RSF).

En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias, y clasificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, la distancia para la protección de la infraestructura ferroviaria será de cinco metros (Artículo 14.2 del LSF).

Por otro lado, en el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias, y clasificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, la distancia para la protección de la infraestructura ferroviaria será de ocho metros (Artículo 14.2 del RSF)

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier, caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de esa zona por razones de interés general. (Artículo 26.1 del RSF).

Finalmente, se deberá tener en cuenta que el límite de edificación, que en suelos que discurran por zonas urbanas, la línea se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma (Artículo 34.4 del RSF).

Patrimonio cultural

Se encuentra en el área el Bien de Interés Cultural (BIC) con tipología de "Sitio Histórico" en *Área Patrimonial del Pozo Auxiliar de Las Pilas*.

Según lo publicado en el BOJA 149, del 30 de julio de 2010, el *Área patrimonial del pozo auxiliar de Las Pilas* está situado en la calle Pozo de las Pilas en Cerro Muriano, término municipal de Obejo, Polígono 17, parcela 4 (parcialmente afectada).

En su descripción se recoge que "en esta área destacan tres elementos: dos pozos de agua, que aprovechan los niveles freáticos de la mina (práctica muy habitual en la zona), y una estructura de obra inglesa. Estas construcciones pudieron servir para la ventilación de las galerías o para la extracción de los sulfuros procedentes del filón Calavera."

Se deberá garantizar la no afección del área patrimonial del Pozo auxiliar de Las Pilas y de su entorno de protección, desde el punto de vista patrimonial, por la ordenación ni el trazado de los nuevos viales previstos.

Según el documento de Propuesta de Inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, el perímetro de protección viene limitado por las siguientes coordenadas espaciales:

Vértices	*X*	*Y*
1	344648	4208681
2	344680	4208681
3	344680	4208651
4	344650	4208649

Patrimonio natural

El ámbito delimitado para la presente Innovación, tal y como se ha descrito anteriormente, se encuentra parcialmente cubierto por pastizal con arbolado disperso de quercíneas (encinas y otros miembros de Quercus).

Esta situación determina su consideración legal de hábitat forestal adehesado atendiendo a la siguiente legislación:

- Artículo 2 e) de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres
- Artículos 3.20 y 3.21 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
- Artículo 2.1 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
- Artículo 5.1 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
- Artículo 2 a) de la Ley 7/2010, de 14 de julio, para la Dehesa.

Se trata de un ámbito de aproximadamente 1,56 Ha al noroeste del sector [coordenadas 344142- 4208800] y que se encuentra catalogado como Hábitat de Interés Comunitario –en adelante HIC- conforme a lo recogido en el Anexo I de la Ley 42/2007, con la denominación de *6310- Dehesas perennifolias de Quercus spp*.

Vías pecuarias

Dentro de la delimitación del sector de la presente Innovación se encuentra la Cañada Real Soriana, un tramo de la cual se encuentra deslindada, y otro como desafectada por la RESOLUCIÓN de 26 de junio de 2000, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba la desafectación parcial de terrenos de la Vía Pecuaria Cañada Real Soriana, en el término municipal de Obejo (Córdoba) BOJA núm.96 de 22/08/2000).

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El municipio de Obejo cuenta con un término municipal (7) de 214,61 km², y una población de 2.054 habitantes en 2.022 (8), donde 1.934 habitantes se sitúan en los tres núcleos urbanos (9), y 120 habitantes en el área rural diseminada.

Las cifras oficiales de población reflejan que la población de la provincia de Córdoba ha descendido entre 2010 y 2020 un 2,94% (10). En este contexto, Obejo es una de las excepciones de los municipios de la provincia, ya que ha crecido en la última década un 7,0% (11).

La población se reparte en los tres núcleos, excluyendo el diseminado, de la siguiente manera (12): Obejo con 429 habitantes, Cerro Muriano con 1.376 habitantes y la Estación de Obejo con 129 habitantes. A tenor de los datos, se observa que el núcleo de Cerro Muriano representa el 67% de la población total del municipio.

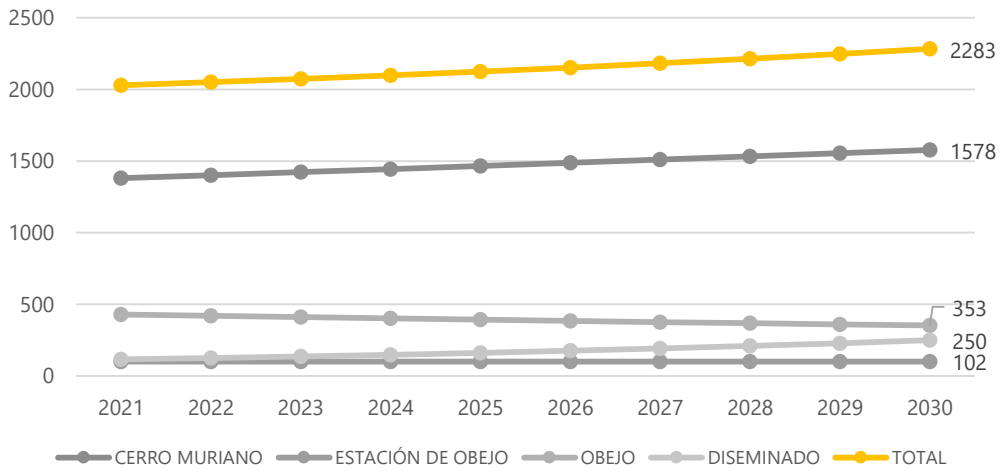
Analizando la población en el núcleo de Cerro Muriano en concreto, se observa un crecimiento del 15,7% en el período 2010 – 2020 (13). Realizando la proyección de población de cada núcleo de población independiente según el crecimiento medio ponderado de los años entre 2010 – 2020 (14), se supone un crecimiento de la población del núcleo de Cerro Muriano de 218 habitantes, un 16,0%, y del total del municipio de 275 habitantes (13,7%).

Con estos datos de crecimiento de población, y teniendo en cuenta que los miembros de los núcleos familiares se contemplan en 2,4 personas (15), el número de viviendas mínimo necesario para solventar el crecimiento futuro sería de 114 unidades.

Sin embargo, teniendo en cuenta que el municipio lleva sin disposición de suelo urbanizable residencial desde la aprobación de su PGOU en 2018, se debería de tener en cuenta la población en edad de emancipación que todavía está a la espera de acceder a una vivienda. Por este motivo, se considera que un crecimiento del 30% de la población sería un dato más adecuado para el cálculo de la necesidad de vivienda actual del núcleo, un crecimiento de 616 personas, es decir, al menos 257 viviendas.

(7) Fuente: Instituto Geográfico Nacional. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA). Año 2019
(8) Datos de población del padrón a 1 de enero de 2.022. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes.
(9) Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Revisión del Nomenclátor de enero de 2019 del Instituto Nacional de Estadística. Año 2022
(10) Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes Año 2010-2020
(11) Variación relativa de la población en los últimos diez años (2.010 – 2.020). Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes. Año 2010-2020
(12) Fuente: Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional. INE. Año 2020
(13) Fuente: Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional. INE. Años 2010 y 2020
(14) Fuente: Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional. INE. Años 2010 y 2020
(15) Proyección de los Hogares de Andalucía 2018-2040. Fuente: IECA

Por este motivo, se justifica la necesidad social del municipio del crecimiento del núcleo urbano en suelo residencial, y por tanto la delimitación de un ámbito de transformación urbanística de nueva urbanización.



Previsión de crecimiento de población de elaboración propia a partir de los datos de Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional. INE.

3.2. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN

Con fecha 23 de diciembre de 2021, ha entrado en vigor un nuevo marco legal regulador de la Ordenación del Territorio y del Urbanismo en la Comunidad Autónoma de Andalucía, constituido por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, "de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía LISTA". En este sentido, en su Disposición Derogatoria Única, la nueva Ley 7/2021 deroga de manera íntegra y expresa la anterior Ley 7/2002 LOUA, y así en su Disposición Transitoria Primera establece lo siguiente: "Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor. La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor".

En relación con lo anterior, independientemente de que el presente expediente urbanístico continúe su trámite por la anterior Ley 7/2002 LOUA, a la presente Innovación del PGOU le son ya de aplicación, de manera íntegra y directa, las siguientes determinaciones:

Artículo 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.

[...] 2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:
a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.
b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.
d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.
e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.
f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.
g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

Artículo 6. Normas de aplicación directa.

[...] 2. Las construcciones, edificaciones o instalaciones se adaptarán al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas y, en concreto:
a) En áreas afectadas por procesos naturales y efectos adversos del cambio climático o actividades susceptibles de generar riesgos, tales como inundación, erosión, subsidencia, deslizamiento, incendio, contaminación u otros análogos, las construcciones, edificaciones o instalaciones, o usos del suelo se permitirán siempre que respeten el régimen de protección aplicable, debiendo acometer las medidas legalmente exigidas por la Administración competente para garantizar la prevención y, en su caso, eliminación de los riesgos.
b) Las construcciones, edificaciones o instalaciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinen y presentar características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican, especialmente cuando se sitúen en espacios naturales protegidos o en el entorno de bienes del patrimonio histórico.
c) Las construcciones e instalaciones deberán utilizar preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo. A estos efectos, se consideran adecuadas y proporcionadas aquellas obras e instalaciones necesarias para el ahorro energético y para el funcionamiento de sistemas de energía renovable, salvo que sean incompatibles con el régimen de protección que fuera aplicable, en su caso.

3. Los actos de construcción, edificación e instalación que sean autorizables conforme al régimen de suelo que corresponda sobre terrenos que no cuenten con instrumento de ordenación urbanística deberán observar las siguientes reglas:
a) No tener más de dos plantas de altura o de la media de los edificios ya construidos, cuando se trate de solar perteneciente a una manzana consolidada en más de sus dos terceras partes.
b) No comportar la demolición de bienes del patrimonio histórico, salvo autorización o informe preceptivo y vinculante de la Administración competente en materia de cultura, ni la supresión de dotaciones existentes.

4. Para garantizar el acceso a las fuentes de energía renovable, las instalaciones de producción podrán ocupar espacios libres públicos en virtud del título que corresponda, así como los espacios libres privados y cubiertas de edificios y aparcamientos, públicos y privados, considerándose compatibles con los instrumentos de ordenación urbanística por razón de su uso, ocupación, altura, edificabilidad o distancia a linderos. Lo anterior será de aplicación sin perjuicio del régimen de protección que resulte de aplicación y siempre que no se afecte negativamente al uso público de los terrenos y edificaciones.

Artículo 61. Criterios para la ordenación urbanística.

1. Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular [...], debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31.

2. La ordenación urbanística, en relación a las dotaciones del municipio, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas, deberá:
a) Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.
b) Resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos.
c) Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.
d) Incluir los equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.
e) Establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.
f) En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de nueva urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los suelos que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

3. Los criterios y directrices que establezca el Plan General de Ordenación Municipal deberán garantizar, en todo caso, una adecuada equidistribución de cargas y beneficios entre las diferentes actuaciones de nueva urbanización que se prevean o se posibilite delimitar.

4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos. Se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, cuando se cuente con una alternativa equivalente que haga innecesaria la reserva o cuando dicha reserva no sea suficiente para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía.

5. En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. [...].

Artículo 31. Actuaciones de nueva urbanización.

1. Podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.
Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

2. Los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana. [...].

3.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS

El objeto del presente Documento Ambiental Estratégico no será otro que permitir un proceso evaluador que permita complementar la planificación urbanística a la que asiste. La metodología que se propone para la realización del presente informe se basa en la comprobación del ajuste de la Propuesta de Ordenación planteada (Alternativa 2) frente a dos situaciones técnicamente posibles, aunque desfavorables: el mantenimiento de la situación actual (Alternativa 0), y el desarrollo del planeamiento vigente (Alternativa 1).

El uso de modelos predictivos para la generación de alternativas de escenarios futuros de cambios de uso del suelo en el contexto de la planificación urbana o en la evaluación ambiental, representa una importante oportunidad para anticipar, prevenir y mitigar dinámicas y propuestas insostenibles de las actuales formas de crecimiento.

En definitiva, se trata de estudiar la coherencia interna de la Ordenación para que puede ser analizada desde el punto de vista ambiental, determinando si las propuestas planteadas implican una mejoría o una agudización de los efectos ambientales negativos de los procesos a ordenar, si se producen desajustes o efectos negativos sobre las porciones del municipio con mayores valores ambientales y verificando si el Plan se adapta a las planificaciones y normativas con proyección ambiental de índole supramunicipal, que en muchos casos incluyen actuaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y que, en todo caso, deben servirle de referencia.

3.3.1. ALTERNATIVA 0

Se considera como *Alternativa 0* la no realización de las actuaciones previstas en la planificación, y el desarrollo del territorio afectado y de su entorno según las pautas tendenciales que se observan actualmente. **Este escenario implicaría, de forma clara, no alcanzar los objetivos propuestos**.

3.3.2. ALTERNATIVA 1

Se considera como *Alternativa 1* la ejecución del planeamiento vigente[16]. En este sentido caben reseñar dos aspectos importantes: el suelo urbanizable disponible y la situación actual del planeamiento.

i. Sectores de Suelo Urbanizable en el PGOU

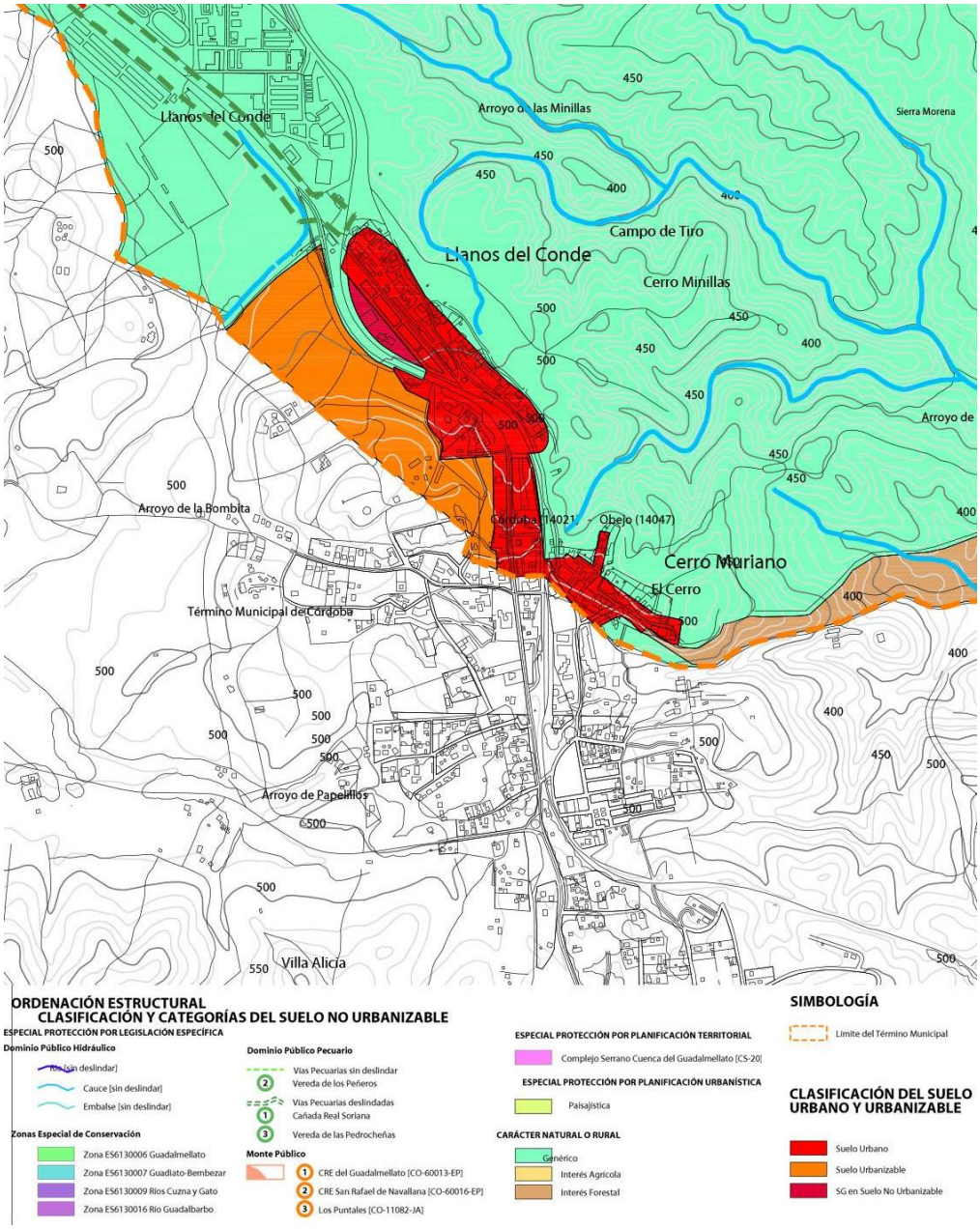
El Plan General vigente contempla como **Suelo Urbanizable Sectorizado** de uso global **residencial** únicamente el sector de suelo **PP.I** en el núcleo urbano de Cerro Muriano.

Se trata del único ámbito de suelo residencial del municipio, y, sin embargo, se ha delimitado una densidad baja, pensado para el desarrollo de viviendas unifamiliares. En el ámbito se contemplan un total de 126 viviendas, de las cuales se prevén 38 con algún tipo de protección, todo y no considerarse de una tipología apta para tal régimen.

Las determinaciones del ámbito vienen recogidas en el Capítulo II "Normas Específicas para el Sector PP.I" de Título IV "Normas Específicas para el Suelo Urbanizable" de las Normas Urbanísticas. En ellas se establece un nivel de densidad muy baja (3 viviendas / hectáreas) y un uso dominantes residencial unifamiliar aislado (art. 143 y 144).

Por este motivo, podría quedar eximido de la obligación de reserva de vivienda protegida en virtud del artículo 10.1.A)b) de la LOUA, por cuanto se trata de una densidad inferior a 15 viviendas/hectárea, además de que por su tipología no se consideraría apta para acogerse a un régimen de protección. Sin embargo, dado que no existe otro ámbito de planeamiento para la compensación de la VPO mediante integración de la reserva correspondiente, se obliga al ámbito a la reserva de un total de 8.828m^{2}s.

[16] Plan General de Ordenación Urbanística de Obejo. Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de planeamiento a la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Febrero de 2018.



Plano de ordenación estructural: clasificación y categorías del suelo. PGOU.

PP.I	
Sistema de actuación	Compensación
Determinaciones de planeamiento	
Uso Global	Residencial
Usos Compatibles	Según condiciones de uso establecidas en el artículo 144 NNUU.
Superficie total (m^2s)	217.787
Edificabilidad (m^2s /m^2t)	0,13512
Nivel de Densidad	Baja
Reserva de Vivienda Protegida (VP)	30%
Edificabilidad residencial para VP (m^2t)	8.828
Dotaciones mínimas	30 – 55m^2s / 100 m^2t
Espacios libres	18 – 21 m^2s / 100 m^2 10% superficie
Aparcamientos	0,5 – 1 / 100m^2t
Planeamiento de Desarrollo	Plan Parcial
Ordenanza de Aplicación	Deberá atenderse a las condiciones de parcelación y edificación establecidas en el artículo 146 NNUU.
Cesión mínima	10% aprovechamiento medio

Tal y como se ha recogido anteriormente, las necesidades de vivienda del municipio se calculan entorno al 30% de la población para hacer frente a las necesidades de emancipación de la población actual, así como las generadas por el aumento de la población que se viene dando en los últimos 10 años. El número previsto, por tanto, es de 251 viviendas. Con esta previsión de demanda de vivienda, el sector de suelo residencial contemplado en el planeamiento actual no cubriría las necesidades calculadas.

Además, se debe hacer especial hincapié en que la tipología del sector no sólo no resulta adecuada para las viviendas de protección, sino que además se trata de una tipología que no cubriría toda la demanda por tratarse de viviendas de grandes dimensiones de techo y de suelo, suponiendo un coste elevado para la capacidad adquisitiva de la población en edad de emanciparse.

ii. Situación del planeamiento respecto al sector

Tal y como se recoge en los antecedentes, el planeamiento vigente, el *Plan General de Ordenación Urbanística de Obejo* se trata de una adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de planeamiento a la LOUA. Las Normas Subsidiarias se **aprueban definitivamente con suspensiones** el 4 de octubre de 1996.

La suspensión a la que se hace referencia tiene por objeto a la deficiencia no subsanada relativa a la delimitación del término municipal de Obejo en la zona de Cerro Muriano, y en consecuencia a la ordenación propuesta para la misma, al presentar discrepancias con las recogidas en el PGOU de Córdoba.

Como resultado, las condiciones de ordenación establecidas por el PGOU de Córdoba para los referidos terrenos (PP.I), toda vez que fueron Aprobadas Definitivamente sin consideración alguna, se ha de entender son las idóneas, ello sin perjuicio de que, una vez resuelto el contencioso existente en cuanto la delimitación de los términos municipales, haya de proceder a la Modificación de los Planeamiento de ambos municipios.

Con este contencioso sin resolver, se adaptan las NNSS a la LOUA, con aprobación definitiva por el pleno del Ayuntamiento el 6 de junio de 2018, y publicación en el BOP de Córdoba el jueves 2 de mayo de 2019. Aunque en el planeamiento adaptado a la nueva legislación se sigue contemplando los suelos urbanizables del sector PP.I como dentro del límite municipal, en la publicación no quedan recogidos debido al contencioso abierto desde 1995.

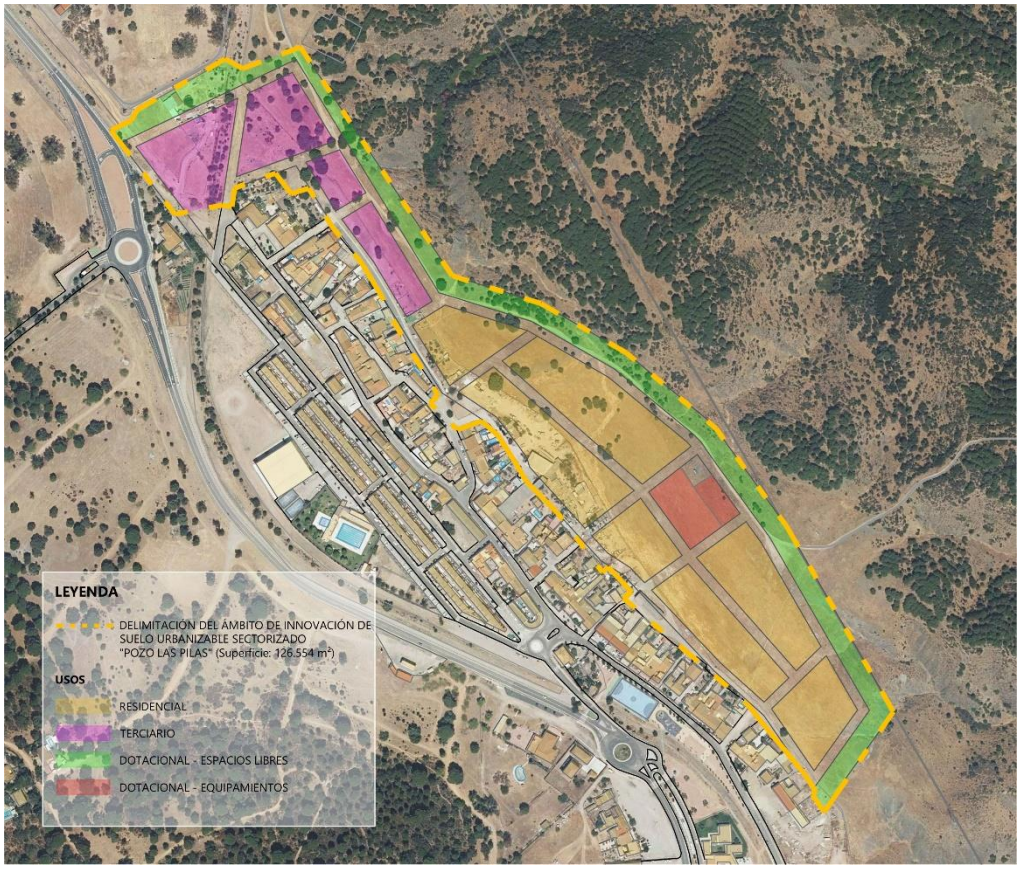
En este contexto de planeamiento se encuentra el municipio cuando se publica la *Orden de 28 de septiembre de 2018, por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de Córdoba y Obejo, ambos en la provincia de Córdoba* publicada en el BOJA nº 193 de 4 de octubre de 2018, donde se establece un límite municipal, de nuevo diferente al aprobado en el PGOU vigente. Este nuevo límite sigue afectando al Suelo Urbanizable del ámbito PP.I, dejando una superficie de 166.484m² fuera del término municipal, y reduciendo al ámbito a dos sub ámbitos de 28.620m² y 22.583m².

A este acto, el Ayuntamiento de Obejo interpone el recurso núm. 714/2018 contra la Orden de 28 de septiembre de 2018, por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de Córdoba y Obejo, ambos en la provincia de Córdoba, publicada en el BOJA núm. 193, de 4 de octubre, en la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla.

Dicho recurso obtiene fallo favorable para el Ayuntamiento de Obejo en diciembre de 2020. No obstante, todavía quedaría por delimitar de nuevo el municipio y aprobar su delimitación. Esto significa que el sector PP.I no dispone de una temporalización conocida para su desarrollo.

3.3.3. ALTERNATIVA 2

La *Alternativa 2* plantea la INNOVACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL "POZO LAS PILAS" EN CERRO MURIANO, PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OBEJO. El objeto de la Innovación, tal y como se ha desarrollado anteriormente, es la clasificación del suelo del sector de Suelo No Urbanizable General a **Suelo Urbanizable Sectorizado** en el PGOU.



Esquema propuesto de la ordenación de la INNOVACIÓN – Alternativa 2.

Como principal objetivo se plantea ampliar el suelo de uso global residencial en el municipio a través de la calificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable sectorizado. La innovación está planteada como la colmatación del núcleo urbano a nivel residencial y dotacional, imponiendo un modelo de ciudad compacto, complejo, eficiente y cohesionado, que resuelva la demanda de vivienda actual y proyectada para los próximos 8 años.

El ámbito delimitado se encuentra en continuidad con el núcleo urbano y en la ordenación pormenorizada se distribuye el viario en continuidad a los existentes. Se proyecta una entrada desde la N-432a coincidente con el cambio de sentido ejecutado en la actualidad y diseñado de antemano para asumir el tráfico del sector.

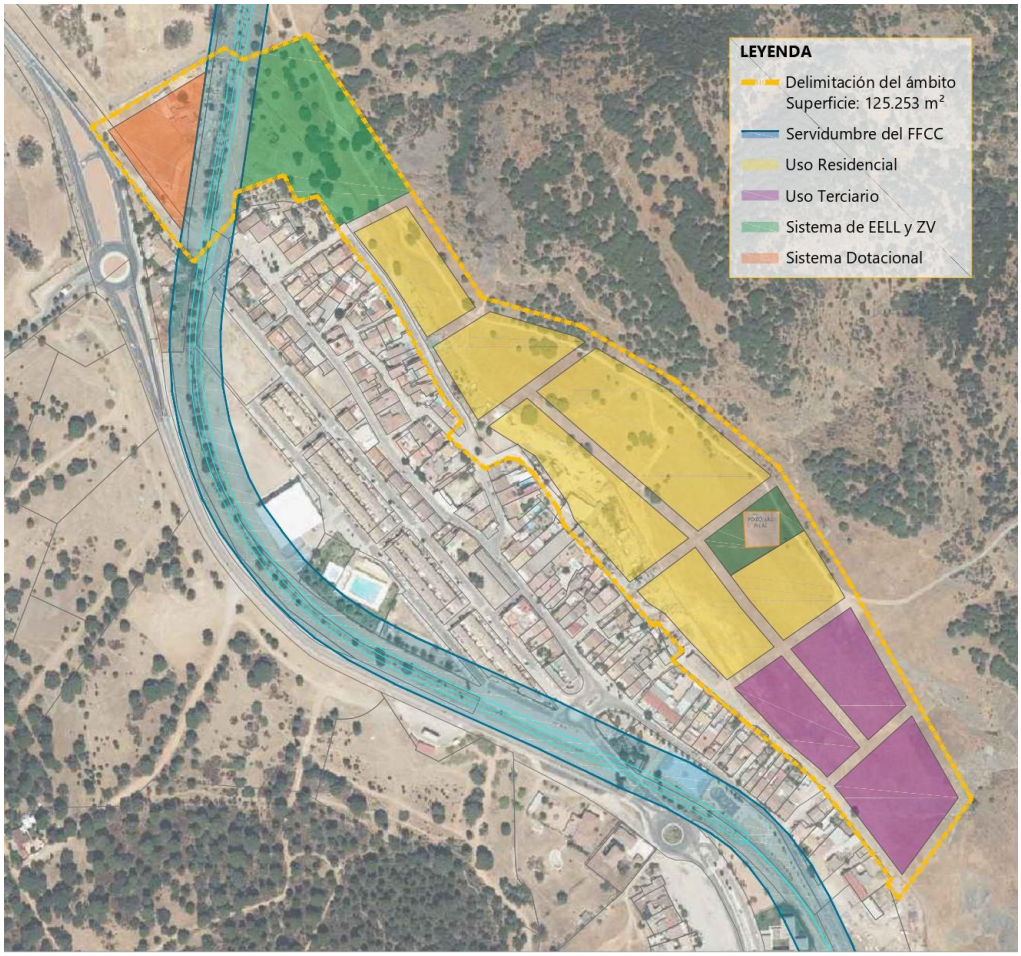
Se dispone el Espacio Libre del sector limítrofe con la vaya de Defensa Nacional por dos razones: para amortiguar el impacto paisajístico y ambiental de la actuación, y para establecer la distancia mínima necesaria de área de separación libre de edificación por seguridad.

Dentro del sector se organizan los usos terciarios al norte, en la zona de más fácil acceso, y con una mayor relación con la base militar, y los residenciales en el resto del sector, en continuidad con el resto del suelo consolidado. La manzana donde se localiza el Pozo Las Pilas, BIC, se dispone el suelo de uso dotacional.

SUS Pozo Las Pilas – Alternativa 2	
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado
Determinaciones de planeamiento	
Superficie total (m^2s)	122.300
Aprovechamiento medio (UA/m^2)	0,4981
Aprovechamiento objetivo (UA)	60.918
Aprovechamiento subjetivo	54.826
Cesión mínima	10% aprovechamiento medio
Uso Global	Residencial
Coef. Edificabilidad global (m^2s /m^2t)	0,50
Edificabilidad máxima (m^2s /m^2t)	61.150
Densidad máxima	20 viv/ha (media – baja
Reserva de Vivienda Protegida (VP)	30% edificabilidad residencial
Usos Compatibles	Terciario Dotacional
Cesiones mínimas suelo (m^2)	Viario, Espacios Libres y Equipamientos
Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (estándar PGOU)	5,01 m^2/hab.
Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (art. 82 Reglamento)	18 m^2/hab.
Equipamientos comunitarios básicos (art. 82 Reglamento)	4% superficie total del sector.
Zona verde total para mitigación del cambio climático (art. 82 Reglamento)	10% superficie total del sector.
Plazas de aparcamiento (art. 82 Reglamento)	Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m^2 de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto.
Plantación o conservación de arbolado (art. 82 Reglamento)	Un árbol por cada vivienda o 100 m^2 edificables.

3.3.4. ALTERNATIVA 3

La *Alternativa 3* plantea la INNOVACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL "POZO LAS PILAS" EN CERRO MURIANO, PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OBEJO. El objeto de la Innovación, tal y como se ha desarrollado anteriormente, es la clasificación del suelo del sector de Suelo No Urbanizable General a **Suelo Urbanizable Sectorizado** en el PGOU.



Esquema propuesto de la ordenación de la INNOVACIÓN – Alternativa 3.

En la Alternativa 3 presenta una ordenación que parte de la importancia de la zona de Hábitat de Interés Comunitario de la Dehesa al noroeste del ámbito, el cual se protege y mantiene a través del Sistema de Espacios Libres. A su vez, este queda colindante a la actual vía del tren y zona de servidumbre, y las parcelas lucrativas dedicadas a vivienda.

El segundo factor de importancia en esta ordenación ha sido la de dejar en el límite oeste de la ordenación, junto al acceso por la vía principal del ámbito, las dotaciones, de tal manera, que sean accesibles fácilmente tanto desde dentro del núcleo urbano, como de cualquier punto del municipio.

El tercer factor ordenador ha sido el BIC de El Pozo Las Pilas, alrededor del cual se organiza un espacio libre que daría acceso y valor al bien.

Finalmente, respecto a las parcelas lucrativas se ha optado por situar el uso Terciario en el ámbito con menor daño ambiental, al sur del ámbito.

SUS Pozo Las Pilas – Alternativa 3	
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado
Determinaciones de planeamiento	
Superficie total (m^2s)	122.300
Aprovechamiento medio (UA/m^2)	0,4981
Aprovechamiento objetivo (UA)	60.918
Aprovechamiento subjetivo	54.826
Cesión mínima	10% aprovechamiento medio
Uso Global	Residencial
Coef. Edificabilidad global (m^2s /m^2t)	0,50
Edificabilidad máxima (m^2s /m^2t)	61.150
Densidad máxima	20 viv/ha (media – baja
Reserva de Vivienda Protegida (VP)	30% edificabilidad residencial
Usos Compatibles	Terciario Dotacional
Cesiones mínimas suelo (m^2)	Viario, Espacios Libres y Equipamientos
Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (estándar PGOU)	5,01 m^2/hab.
Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (art. 82 Reglamento)	18 m^2/hab.
Equipamientos comunitarios básicos (art. 82 Reglamento)	4% superficie total del sector.
Zona verde total para mitigación del cambio climático (art. 82 Reglamento)	10% superficie total del sector.
Plazas de aparcamiento (art. 82 Reglamento)	Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m^2 de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto.
Plantación o conservación de arbolado (art. 82 Reglamento)	Un árbol por cada vivienda o 100 m^2 edificables.

3.4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

Los criterios de selección que se han considerado son los siguientes:

- Programar suelo urbanizable sectorizado de uso residencial con vivienda suficiente y con tipologías adecuadas, todo adaptado a la demanda presumible.
- Desarrollar el suelo urbanizable sectorizado con una programación de un máximo de un cuatrienio, a medio plazo.
- Programar suelo terciario y dotacional de equipamientos o SIPS que resuelva las necesidades actuales de servicios mínimos y comercios para el desarrollo económico del núcleo urbano.

3.4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

La *Alternativa 1* **no se considera adecuada** por tres cuestiones.

1. Las inadecuadas características del sector residencial de suelo vigente PP.I por ser viviendas unifamiliares de gran superficie que dejarían sin resolver la demanda de vivienda protegida, como la demanda de viviendas de personas en edad de emancipación.
2. El número insuficiente de viviendas para la demanda estimada según el crecimiento del municipio en los últimos diez años y la previsión de emancipación.
3. La situación de inseguridad jurídica provocada por el contencioso del límite municipal, resolución que determinará el desarrollo del sector a medio o largo plazo.

La *Alternativa 2* **cumpliría todos los criterios de selección**.

1. Se trata de un sector de uso global residencial con superficies de manzanas que permitirían variedad de tipologías residenciales, respondiendo así a los diferentes conjuntos de población demandante de vivienda. La vivienda protegida podría desarrollarse en una tipología adecuada. El número de viviendas del sector daría cumplimiento a la demanda estimada.
2. Se dotaría de suelo terciario y de equipamiento al núcleo urbano, actualmente falto de servicios que den respuesta a las necesidades de la población.
3. Se desarrollaría un corredor de espacio verde que funcione como banda de amortiguación edificatoria en relación con la vaya de Defensa Nacional, a la vez que reduciría el impacto ambiental y paisajístico de la intervención.
4. Finalmente, se trataría de un sector de suelo que podría desarrollarse a medio plazo, dentro de la programación del próximo cuatrienio del PGOU.

La *Alternativa 3* **cumpliría todos los criterios de selección con una mejor adaptación a los valores ambientales del ámbito**.

1. Los parámetros de la ordenación son iguales a los de la Alternativa 2, sólo que se ha ordenado el ámbito teniendo en cuenta los puntos fuertes ambientales del ámbito.
2. Así, se localiza todo el espacio libre verde en la zona protegida adehesada, manteniendo el Hábitat de Interés Comunitario Dehesa.
3. Por otro lado, se sitúa el equipamiento de forma accesibles no sólo dentro del ámbito, sino dando servicio a todo el núcleo urbano, y al municipio también.

4. El Bien de Interés Cultura Pozo Las Pilas es el centro organizador de las manzanas residenciales alrededor del cual se sitúa un espacio público, que junto a la baja densidad de viviendas del ámbito, y el alto espacio verde que deberán tener, podrá ser centro de un corredor de espacios verdes.
5. Finalmente, se localiza en la zona con menor impacto ambiental los usos terciarios, al sur del ámbito.

3.5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.5.1. MODELO URBANO DE LA PROPUESTA

La INNOVACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL "POZO LAS PILAS" EN CERRO MURIANO, PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OBEJO tiene por objeto la clasificación del suelo del sector de Suelo No Urbanizable General a **Suelo Urbanizable Sectorizado** en el PGOU.

Los terrenos objeto de la INNOVACIÓN se sitúan en el núcleo urbano de CERRO MURIANO, municipio de OBEJO. El ámbito tienen una superficie de 122.300m², y se sitúa sobre cuatro parcelas catastrales.

Las dos parcelas catastrales principales son propiedad del Ministerio de Defensa, 14047A017000040001QJ y 14047A017000030000MU, colindantes con el suelo urbano. La tercera es correspondiente al ferrocarril, con referencia 14047A017090030000MY. Y, la cuarta, corresponde a la Cañada Real Soriana, con referencia 14047A017000140000MP.

La ordenación parte de la importancia de la zona de Hábitat de Interés Comunitario de la Dehesa al noroeste del ámbito, el cual se protege y mantiene a través del Sistema de Espacios Libres. A su vez, este queda colindante a la actual vía del tren y zona de servidumbre, y las parcelas lucrativas dedicadas a vivienda.

El segundo factor de importancia en esta ordenación ha sido la de dejar en el límite oeste de la ordenación, junto al acceso por la vía principal del ámbito, las dotaciones, de tal manera, que sean accesibles fácilmente tanto desde dentro del núcleo urbano, como de cualquier punto del municipio.

El tercer factor ordenador ha sido el BIC de El Pozo Las Pilas, alrededor del cual se organiza un espacio libre que daría acceso y valor al bien.

Finalmente, respecto a las parcelas lucrativas se ha optado por situar el uso Terciario en el ámbito con menor daño ambiental, al sur del ámbito.

Delimitación del ámbito de la INNOVACIÓN.

SUS Pozo Las Pilas	
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado
Determinaciones de planeamiento	
Ordenación estructural	
Superficie total (m^2s)	122.300
Aprovechamiento medio (UA/m^2)	0,4981
Aprovechamiento objetivo (UA)	60.918
Aprovechamiento subjetivo	54.826
Cesión mínima	10% aprovechamiento medio
Uso Global	Residencial
Coef. Edificabilidad global (m^2s /m^2t)	0,50
Edificabilidad máxima (m^2s /m^2t)	61.150
Densidad máxima	20 viv/ha (media – baja
Reserva de Vivienda Protegida (VP)	30% edificabilidad residencial
Directrices	Se deberá resolver de forma óptima la conexión desde la carretera N-432 hasta el sector.
	Se deberá garantizar adecuadamente desde la ordenación pormenorizada la imposibilidad de ocupar el suelo rústico del campo de tiro.
	El Sistema General de Espacios Libres se situará preferentemente sobre la Dehesa protegida.
	La ordenación deberá permitir la división por Unidades de Ejecución compensadas, y conforme a la legislación vigente.

Determinaciones de planeamiento **Ordenación pormenorizada potestativa**	
Usos Compatibles	Terciario Dotacional
Cesiones mínimas suelo (m^2)	Viario, Espacios Libres y Equipamientos
Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (estándar PGOU)	5,01 m^2/hab.
Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (art. 82 Reglamento)	18 m^2/hab.
Equipamientos comunitarios básicos (art. 82 Reglamento)	4% superficie total del sector.
Zona verde total para mitigación del cambio climático (art. 82 Reglamento)	10% superficie total del sector.
Plazas de aparcamiento (art. 82 Reglamento)	Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m^2 de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto.
Plantación o conservación de arbolado (art. 82 Reglamento)	Un árbol por cada vivienda o 100 m^2 edificables.
Recomendaciones	Se recomienda desarrollar en la ordenanza específica la compatibilidad entre los usos residenciales y terciarios, así como la implantación del terciario con carácter alternativo al exclusivo.
	Se recomienda la continuidad de los viarios estructurantes actuales del suelo urbano en el interior del sector para mantener la trama urbana.

A continuación se recoge el modelo general de ordenación determinando la delimitación del ámbito de suelo, el esquema de los elementos estructurantes que lo comprenden –sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, movilidad, equipamientos comunitarios, redes generales de infraestructuras y servicios técnicos-.

a. Sistema general de espacios libres y zonas verdes

La presente innovación dota a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio.

A continuación se establecen los criterios mínimos que debe cumplir respecto a estándares y reservas dotacionales del sector de suelo objeto de la presente innovación atendiendo al *artículo 82 de Reservas y estándares dotacionales* del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Se diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.

En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, la presente innovación mantiene el estándar existente en el municipio y recogido en el PGOU de **5,01m² de suelo por habitante** de dotación mínima.

Por otro lado, se reserva un mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

- Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes: **18 m² de suelo por habitante** por ser un sector de uso residencia con una densidad inferior a 40 viviendas por hectárea.
- Para equipamientos comunitarios básicos un **4% de la superficie de la actuación**.
- Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público.
- La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m² edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.

En el caso de uso productivo el arbolado se situará preferentemente, formando pantallas acústicas y visuales con respecto a las vías de comunicación y áreas colindantes de usos diferentes, en las áreas de aparcamiento o en los itinerarios peatonales.

Los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes deberán tener una superficie mínima de 1.000 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 30 metros de diámetro.

Las anteriores condiciones dimensionales podrán ser minoradas justificadamente en la proporción que estrictamente resulten necesarias, cuando como consecuencia de sus condiciones orográficas, grado de consolidación por edificaciones preexistentes o circunstancias análogas no sea posible cumplirlas. Asimismo, podrán tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

En el caso de que se localicen parcelas contiguas destinadas a sistemas generales o locales de espacios libres y zonas verdes, las condiciones dimensionales mínimas de 1.000 m² de superficie y 30 metros de diámetro establecidas con carácter general para las mismas podrán ser justificadas considerando la unión de dichas parcelas.

Para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía se destinará como mínimo un **diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes**, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas.

Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.

A continuación se recogen los mínimos establecidos de obligado cumplimiento en la legislación vigente, y los parámetros establecidos por la presente Innovación para el ámbito:

	Estándar mínimo establecido
Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes	5,01 m² por habitante; 2.993,97 m² de suelo
Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes	10.756,8 m² de suelo
Equipamientos comunitarios básicos	5.062,16 m² de suelo
Zona verde total para mitigación del cambio climático (SSGG y SSLL)	12.655,4 m² de suelo
Plazas de aparcamiento	541 plazas totales Podrán ser privadas 150 plazas residenciales.
Árboles	492 unidades. 145 unidades serán los existentes actualmente en el sector.

HIC: Dehesa

Se deberá conservar incorporándose dentro del sistema de espacios libres el Hábitat de Interés Comunitario de aproximadamente 1,56Ha de Dehesa que ocupa los recintos d y h del Polígono 17 Parcela 4.

BIC Pozo auxiliar de Las Pilas

Se deberá garantizar la no afección del área patrimonial del Pozo auxiliar de Las Pilas y de su entorno de protección, desde el punto de vista patrimonial, por la ordenación, por lo que se inscribe dentro de un ámbito de espacio libre público.

Además, se deberán tener en cuenta como aspectos fundamentales en la ordenación detallada futura la garantía de la no afección del área mediante las siguientes directrices:

1. Que se ajuste el perímetro establecido en el Decreto de protección del entorno de protección del BIC para la delimitación de la parcela.
2. La parcela donde se incluye el Pozo auxiliar de Las Pilas no se computa a efectos de los parámetros urbanísticos de la ordenación Pormenorizada.
3. Se prohíbe toda construcción que altere el carácter de los inmuebles inscritos como Bien de Interés Cultural o perturbe su contemplación, sin perjuicio de las excepciones

que puedan establecerse reglamentariamente. (Art. 33 Ley 14/2077, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía)

4. Se deberá obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción. (Art. 33 Ley 14/2077, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía).
5. Cuando se trate de actuaciones no sometidas legalmente al trámite reglado de la licencia municipal, que hubieran de realizarse en Bienes de Interés Cultural, en su entorno o en bienes de catalogación general, los particulares interesados, así como las Administraciones Públicas que hubieran de autorizarlas, remitirán previamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación necesaria, cuyo contenido se determinará reglamentariamente. (Art. 34 Ley 14/2077, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía).
6. Y que a tenor del contenido de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, en su artículo 47.2 indica que son bienes de dominio público los objetos y restos arqueológicos descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar; y el artículo 50 hace referencia a los hallazgos arqueológicos casuales.

b. Tratamiento de las afecciones sectoriales

Zonas de seguridad militar

Se deberá atender en el convenio de gestión del suelo entre el Ayuntamiento de Obejo y el Ministerio de Defensa la delimitación de las nuevas zonas de servidumbre.

Vía pecuaria

Se deberá iniciar el trámite de desafectación del tramo de la Cañada Real Soriana al noroeste del sector para la ejecución de las Dotaciones.

Aeropuerto

Tras la consulta de la Servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto de Córdoba sobre el sector, se confirma que no existe afectación sobre los usos planteados en el ámbito.

c. Sistema de comunicaciones y accesos

La red de comunicaciones planteada se ha pensado de forma eficiente y de bajo impacto con el medio, permitiendo grandes manzanas de uso residencial que dispongan de itinerarios verdes en su interior, reduciendo al mínimo el suelo dedicado a vehículos de motor.

Los equipamientos y los espacios libres se han situado siguiendo el precepto de ciudad cercana a pie, permitiendo un acceso y disfrute de los mismos de carácter no motorizado, y favoreciendo la movilidad activa.

3.5.2. RESUMEN DE LA PROPUESTA

La INNOVACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL "POZO LAS PILAS" EN CERRO MURIANO, PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OBEJO tiene por objeto la clasificación del suelo del sector de Suelo No Urbanizable General a **Suelo Urbanizable Sectorizado** en el PGOU.

Los terrenos objeto de la INNOVACIÓN se sitúan en el núcleo urbano de CERRO MURIANO, municipio de OBEJO. El ámbito tienen una superficie de 122.300m², y se sitúa sobre cuatro parcelas catastrales.

Las dos parcelas catastrales principales son propiedad del Ministerio de Defensa, 14047A017000040001QJ y 14047A017000030000MU, colindantes con el suelo urbano. La tercera es correspondiente al ferrocarril, con referencia 14047A017090030000MY. Y, la cuarta, corresponde a la Cañada Real Soriana, con referencia 14047A017000140000MP.

La ordenación parte de la importancia de la zona de Hábitat de Interés Comunitario de la Dehesa al noroeste del ámbito, el cual se protege y mantiene a través del Sistema de Espacios Libres. A su vez, este queda colindante a la actual vía del tren y zona de servidumbre, y las parcelas lucrativas dedicadas a vivienda.

El segundo factor de importancia en esta ordenación ha sido la de dejar en el límite oeste de la ordenación, junto al acceso por la vía principal del ámbito, las dotaciones, de tal manera, que sean accesibles fácilmente tanto desde dentro del núcleo urbano, como de cualquier punto del municipio.

El tercer factor ordenador ha sido el BIC de El Pozo Las Pilas, alrededor del cual se organiza un espacio libre que daría acceso y valor al bien.

Finalmente, respecto a las parcelas lucrativas se ha optado por situar el uso Terciario en el ámbito con menor daño ambiental, al sur del ámbito.

Delimitación del ámbito de la INNOVACIÓN.

SUS Pozo Las Pilas	
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado
Determinaciones de planeamiento	
Ordenación estructural	
Superficie total (m^2s)	122.300
Aprovechamiento medio (UA/m^2)	0,4981
Aprovechamiento objetivo (UA)	60.918
Aprovechamiento subjetivo	54.826
Cesión mínima	10% aprovechamiento medio
Uso Global	Residencial
Coef. Edificabilidad global (m^2s /m^2t)	0,50
Edificabilidad máxima (m^2s /m^2t)	61.150
Densidad máxima	20 viv/ha (media – baja
Reserva de Vivienda Protegida (VP)	30% edificabilidad residencial
Directrices	Se deberá resolver de forma óptima la conexión desde la carretera N-432 hasta el sector.
	Se deberá garantizar adecuadamente desde la ordenación pormenorizada la imposibilidad de ocupar el suelo rústico del campo de tiro.
	El Sistema General de Espacios Libres se situará preferentemente sobre la Dehesa protegida.
	La ordenación deberá permitir la división por Unidades de Ejecución compensadas, y conforme a la legislación vigente.

Determinaciones de planeamiento **Ordenación pormenorizada potestativa**	
Usos Compatibles	Terciario Dotacional
Cesiones mínimas suelo (m^2)	Viario, Espacios Libres y Equipamientos
Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (estándar PGOU)	5,01 m^2/hab.
Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (art. 82 Reglamento)	18 m^2/hab.
Equipamientos comunitarios básicos (art. 82 Reglamento)	4% superficie total del sector.
Zona verde total para mitigación del cambio climático (art. 82 Reglamento)	10% superficie total del sector.
Plazas de aparcamiento (art. 82 Reglamento)	Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m^2 de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto.
Plantación o conservación de arbolado (art. 82 Reglamento)	Un árbol por cada vivienda o 100 m^2 edificables.
Recomendaciones	Se recomienda desarrollar en la ordenanza específica la compatibilidad entre los usos residenciales y terciarios, así como la implantación del terciario con carácter alternativo al exclusivo.
	Se recomienda la continuidad de los viarios estructurantes actuales del suelo urbano en el interior del sector para mantener la trama urbana.

3.6. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD URBANA

A continuación se recogen los criterios de sostenibilidad que deberán contemplarse en el instrumento de desarrollo del suelo –Plan Parcial- como criterios de la ordenación urbanística.

La ordenación urbanística detallada tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

Se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana, para lo que se deberá dar continuidad a las directrices adoptadas en el presente documento:

- Integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.
- Preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.
- Integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

Con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

- La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.
- La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

Se integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos se incluirán:

- La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.
- La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.

La ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano en el desarrollo de la ordenación detallada deberá regirse por lo establecido en la presente Innovación, y por las siguientes directrices:

- Fomentar de los desplazamientos peatonales, prestando especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.
- Interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.
- Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo un árbol por cada vivienda o 100 m^2 edificables.
- Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.
- Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.
- Dado que el espacio verde urbano contribuye a la sostenibilidad urbana, se deberá garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento. Además, el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano deberá asegurar su permeabilidad y aptitud para la plantación.
- Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

En relación con las directrices que se deberán adoptar para la ordenación de las dotaciones se deberá atender a lo siguiente:

- Favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.
- Favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos se podrán calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, permitiendo la implantación en ellas de aquellas dotaciones compatibles con la legislación en materia de aguas, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación.
- Resolver los problemas de movilidad, mejorando las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas.

- Se fomentará el diseño de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad.
- Se empujará el establecimiento de una red eficiente de transporte compartido para los desplazamientos dentro de la ciudad, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación de líneas eficientes, que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo y de ocio, y equipamientos comunitarios.
- Se animará la creación de una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.
- Se impulsará el acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.
- Se promoverá la creación de bolsas de aparcamiento disuasorio en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), especialmente fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico.
- Se promocionará el desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.

Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.

4. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

El objetivo del presente capítulo es la determinación de la viabilidad económica de la actuación, mediante una estimación previa de las inversiones totales necesarias para la puesta en marcha de la ordenación.

El presente estudio ofrece información inicial resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización. Se ofrecen, por tanto, datos y cifras que a priori se ajustan a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución de la referida ordenación urbanística.

Obras de urbanización

Corresponderá a los necesarios y preceptivos Proyectos de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del ámbito. Se han valorado tanto las obras de urbanización interiores como las cargas de infraestructuras de carácter general como las ampliaciones y conexiones a las redes existentes.

TOTAL OBRAS URBANIZACIÓN		
*Urbanización completa de un sector con todos los servicios**	29,60 €/m²	3.620.080,00€
Total PEM		**3.620.080,00 €**
Gastos generales + B. Industrial (19%)		687.815,20 €
Total PEC		**4.307.895,20 €**
Ratio PEC €/m²		35,22 €/m²

*** Módulo estimado mediante el "Método de cálculo del PEM" del COA Córdoba para 2023. Fuente: https://coacordoba.org/wp-content/uploads/2022/12/Tabla-CALCULO-PEM-2023.pdf*

Costes de tramitación, gestión y financiación

En este apartado se incluyen los costes derivados del pago de los Honorarios profesionales, los costes de tramitación y gestión, y los costes financieros, los cuales se desarrollan a continuación:

- Los honorarios profesionales incluyen la redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
- Los costes de gestión se ajustan al margen permitido por el artículo 129.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para una promoción que se realiza con una estructura empresarial media.
- Y, los costes financieros se consideran aquellos necesarios para llevar a cabo la operación urbanizadora.

Total costes

Con los costes parciales anteriores se tiene un coste total de la operación urbanizadora:

TOTAL COSTES OPERACIÓN URBANIZADORA	
Obras Urbanización	4.307.895,20 €
Costes de tramitación, gestión y financiación	113.365,18 €
Total costes	**4.421.260,38 €**

Dado que la totalidad de la superficie del ámbito se obtiene mediante cesión gratuita, no se han considerado costes relativos a la adquisición del suelo.

4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Para considerar el impacto de una actuación sobre la Hacienda Pública y siguiendo las recomendaciones de la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica del Ministerio de Fomento de 2011, se comparan los gastos y los ingresos públicos asociados al desarrollo de las actuaciones previstas.

Respecto de los gastos, ya se ha descrito la actuación en el apartado anterior, y, por tanto, los costes que conllevarán el desarrollo y ejecución de la Innovación propuesta en el presente documento.

Con respecto a los ingresos que generará su ejecución, pueden considerarse las siguientes opciones de inputs para el Ayuntamiento, que cabría clasificar de dos tipos: los tangibles, ingresos estrictamente hablando, de repercusión directa en la Hacienda Municipal; y los intangibles, de repercusión indirecta en la Hacienda Municipal y relacionados con los beneficios de imagen, la repercusión social y el efecto reclamo que provoque el desarrollo programado.

Los ingresos podrían ser, entre otros, los siguientes:

- Concesiones administrativas que se otorguen sobre las zonas destinadas a sistemas generales.
- Tasas e impuestos derivados de la tramitación de planeamiento de desarrollo, de la aprobación de proyectos de urbanización, de las diversas licencias urbanísticas necesarias para la ejecución del planeamiento y para la implantación de actividades, y de la ejecución de todas las obras necesarias para la consolidación de las actuaciones previstas.
- Ingreso estatal / autonómico derivado del incremento de población consecuencia de la consolidación de las actuaciones previstas.

5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En cumplimiento de lo previsto en el art. 36.2.c 3ª de la Ley 7/02 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se arbitrarán medios de difusión complementarios a la información pública, a fin de que la población reciba la información que pudiera afectarle.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el de la Gerencia de Urbanismo, abriéndose un trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan convenientes.

Tras la aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento y del Estudio Ambiental Estratégico, en virtud del Art. 40.5.g) en relación con el art. 38.4 de la GICA, dicho órgano responsable de la tramitación del Plan **someterá el instrumento de planeamiento, el Estudio Ambiental Estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, al trámite de información pública durante un plazo mínimo de 45 días**, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

6. RESUMEN EJECUTIVO

La INNOVACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL "POZO LAS PILAS" EN CERRO MURIANO, PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OBEJO tiene por objeto la clasificación del suelo del sector de Suelo No Urbanizable General a **Suelo Urbanizable Sectorizado** en el PGOU.

Los terrenos objeto de la INNOVACIÓN se sitúan en el núcleo urbano de CERRO MURIANO, municipio de OBEJO. El ámbito tienen una superficie de 122.300m^2, y se sitúa sobre cuatro parcelas catastrales.

Las dos parcelas catastrales principales son propiedad del Ministerio de Defensa, 14047A017000040001QJ y 14047A017000030000MU, colindantes con el suelo urbano. La tercera es correspondiente al ferrocarril, con referencia 14047A017090030000MY. Y, la cuarta, corresponde a la Cañada Real Soriana, con referencia 14047A017000140000MP.

La ordenación parte de la importancia de la zona de Hábitat de Interés Comunitario de la Dehesa al noroeste del ámbito, el cual se protege y mantiene a través del Sistema de Espacios Libres. A su vez, este queda colindante a la actual vía del tren y zona de servidumbre, y las parcelas lucrativas dedicadas a vivienda.

El segundo factor de importancia en esta ordenación ha sido la de dejar en el límite oeste de la ordenación, junto al acceso por la vía principal del ámbito, las dotaciones, de tal manera, que sean accesibles fácilmente tanto desde dentro del núcleo urbano, como de cualquier punto del municipio.

El tercer factor ordenador ha sido el BIC de El Pozo Las Pilas, alrededor del cual se organiza un espacio libre que daría acceso y valor al bien.

Finalmente, respecto a las parcelas lucrativas se ha optado por situar el uso Terciario en el ámbito con menor daño ambiental, al sur del ámbito.

Delimitación del ámbito de la INNOVACIÓN.

SUS Pozo Las Pilas	
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado
Determinaciones de planeamiento	
Ordenación estructural	
Superficie total (m^2s)	122.300
Aprovechamiento medio (UA/m^2)	0,4981
Aprovechamiento objetivo (UA)	60.918
Aprovechamiento subjetivo	54.826
Cesión mínima	10% aprovechamiento medio
Uso Global	Residencial
Coef. Edificabilidad global (m^2s /m^2t)	0,50
Edificabilidad máxima (m^2s /m^2t)	61.150
Densidad máxima	20 viv/ha (media – baja
Reserva de Vivienda Protegida (VP)	30% edificabilidad residencial
Directrices	Se deberá resolver de forma óptima la conexión desde la carretera N-432 hasta el sector.
	Se deberá garantizar adecuadamente desde la ordenación pormenorizada la imposibilidad de ocupar el suelo rústico del campo de tiro.
	El Sistema General de Espacios Libres se situará preferentemente sobre la Dehesa protegida.
	La ordenación deberá permitir la división por Unidades de Ejecución compensadas, y conforme a la legislación vigente.

Determinaciones de planeamiento **Ordenación pormenorizada potestativa**	
Usos Compatibles	Terciario Dotacional
Cesiones mínimas suelo (m^2)	Viario, Espacios Libres y Equipamientos
Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (estándar PGOU)	5,01 m^2/hab.
Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (art. 82 Reglamento)	18 m^2/hab.
Equipamientos comunitarios básicos (art. 82 Reglamento)	4% superficie total del sector.
Zona verde total para mitigación del cambio climático (art. 82 Reglamento)	10% superficie total del sector.
Plazas de aparcamiento (art. 82 Reglamento)	Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m^2 de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto.
Plantación o conservación de arbolado (art. 82 Reglamento)	Un árbol por cada vivienda o 100 m^2 edificables.
Recomendaciones	Se recomienda desarrollar en la ordenanza específica la compatibilidad entre los usos residenciales y terciarios, así como la implantación del terciario con carácter alternativo al exclusivo.
	Se recomienda la continuidad de los viarios estructurantes actuales del suelo urbano en el interior del sector para mantener la trama urbana.

7. SUSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO

Puede concluirse que, con lo anteriormente expuesto y con el resto de los documentos que componen la INNOVACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL "POZO LAS PILAS" CERRO MURIANO, PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OBEJO, se considera que el presente documento urbanístico está suficientemente definido para continuar su tramitación correspondiente.

Este documento, y el conjunto de la Innovación del PGOU referida, ha sido redactado por SARA CABALLERO INAREJOS, arquitecta, colegiado 7.407 perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

CABALLERO INAREJOS
SARA - 43208688Z
13:57:28 2023.10.18
'00'02+
2023.006.20360

Firmado, en Sevilla a miércoles, 18 de octubre de 2023.

LEYENDA

Delimitación del ámbito
Superficie: 122.300 m²

Delimitación del Suelo Urbano
conforme a las NNSS

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

INNOVACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
"POZO LAS PILAS", CERRO MURIANO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OBEJO

Octubre de 2023

NORTE

1/4000

I.01

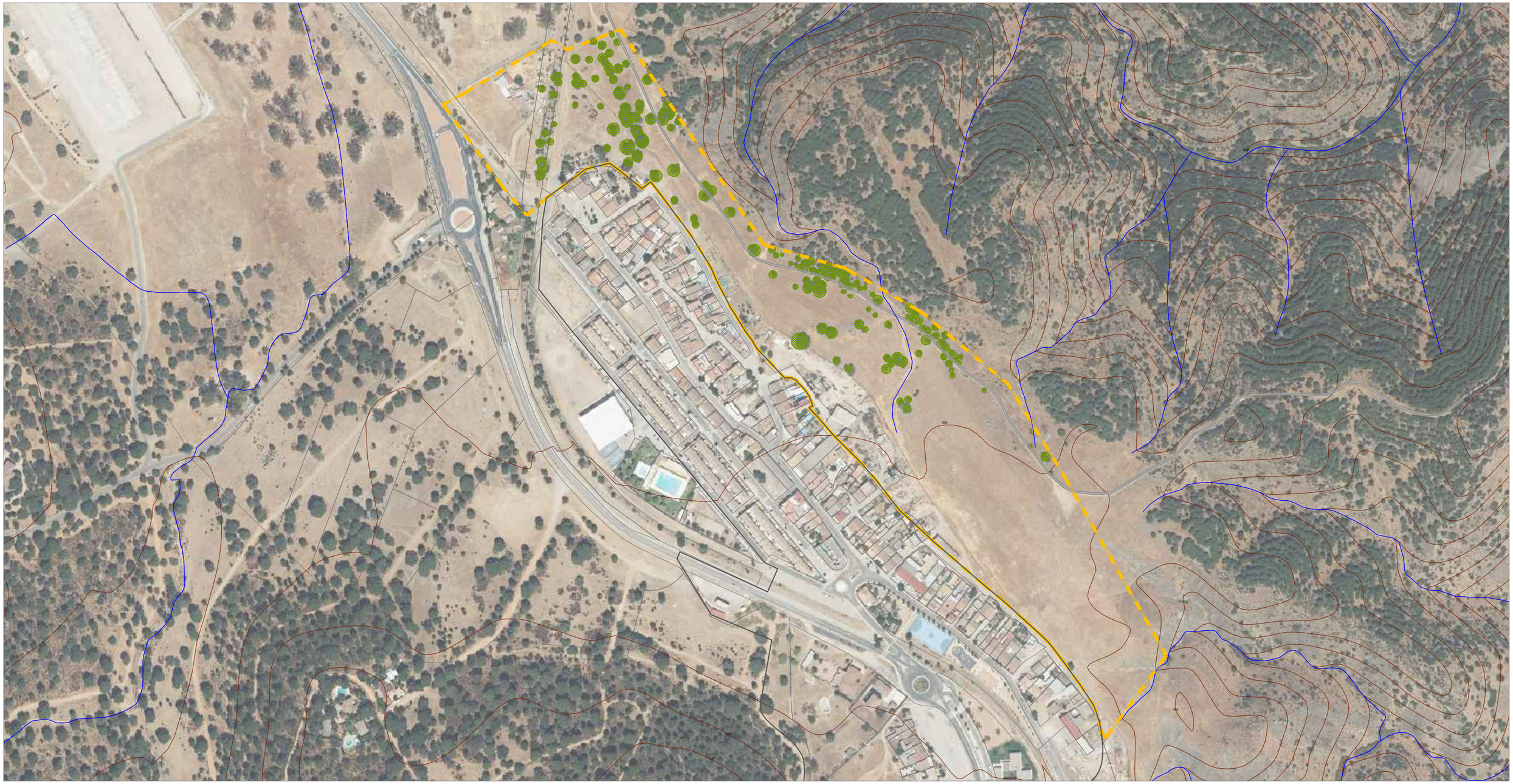
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Promotor: AYUNTAMIENTO DE OBEJO

Autor: SARA CABALLERO INAREJOS
Colegiada 7.407 COA Sevilla

TRILLO I CABALLERO
ARQUITECTOS

T I C



LEYENDA

- Delimitación del ámbito
  Superficie: 122.300 m²
- Delimitación del Suelo Urbano conforme a las NNSS
- Escorrentías
- Arbolado disperso de quercíneas
- Camino rural existente

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

INNOVACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO "POZO LAS PILAS", CERRO MURIANO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OBEJO

NORTE

1/4000

Octubre de 2023

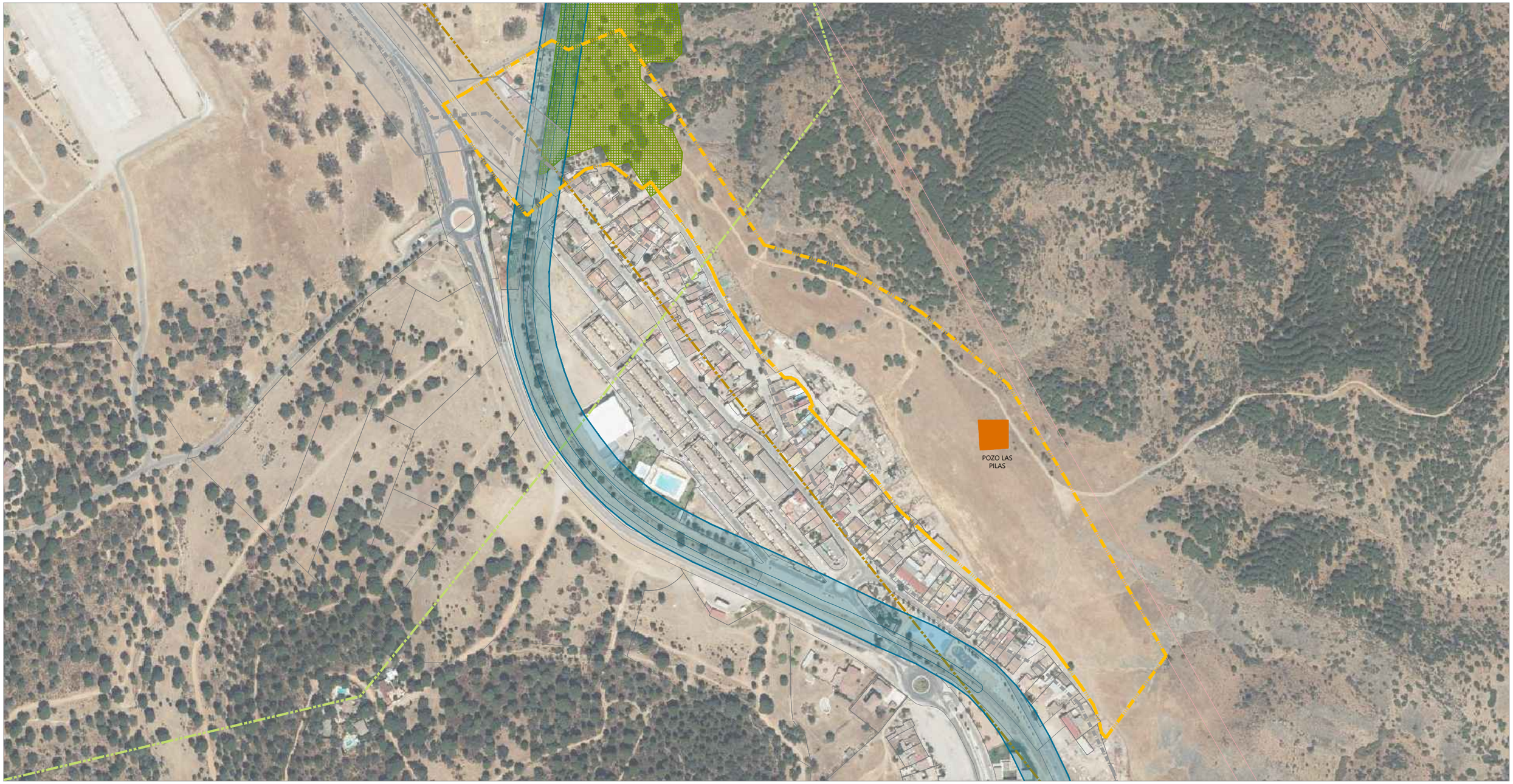
I.02

ESTADO ACTUAL DEL TERRENO

Promotor: AYUNTAMIENTO DE OBEJO

Autor: SARA CABALLERO INAREJOS
Colegiada 7.407 COA Sevilla

TRILLO I CABALLERO ARQUITECTOS



LEYENDA

Delimitación del ámbito. Superficie: 122.300 m²

Afecciones sectoriales

- Servidumbre del ferrocarril
- Servidumbre Vía Pecuaria "Cañada Real Soriana"
- Hábitat de Interés Comunitario - Dehesa
- Bien de Interés Cultural - Pozo Las Pilas
- Zona próxima de Seguridad de la Base Militar
- Zona de seguridad lejana del Campo de Tiro y maniobras

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

INNOVACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
"POZO LAS PILAS", CERRO MURIANO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OBEJO

NORTE

1/4000

Octubre de 2023

AFECCIONES SECTORIALES

I.03

Promotor: AYUNTAMIENTO DE OBEJO

Autor: SARA CABALLERO INAREJOS
Colegiada 7.407 COA Sevilla

TRILLO I CABALLERO
ARQUITECTOS

LEYENDA

Delimitación del ámbito
Superficie: 122.300 m²

Delimitación del Suelo Urbano
conforme a las NNSS

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

INNOVACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
"POZO LAS PILAS", CERRO MURIANO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OBEJO

NORTE

1/4000

Octubre de 2023

PARCELAS CATASTRALES

I.04

Promotor: AYUNTAMIENTO DE OBEJO

Autor: SARA CABALLERO INAREJOS
Colegiada 7.407 COA Sevilla

TRILLO I CABALLERO
ARQUITECTOS

T I C

SUS POZO LAS PILAS

Clase de suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado

Determinaciones de planeamiento

Ordenación Estructural

Uso Global	Residencial
Superficie total (m^2s)	122.300
Aprovechamiento medio (UA/m^2)	0,4981
Aprovechamiento objetivo (UAs)	60.918
Aprovechamiento subjetivo	54.826
Cesión mínima	10% aprovechamiento medio
Coef. Edificabilidad Global (m^2s /m^2t)	0,50
Edificabilidad máxima (m^2s /m^2t)	61.150
Nivel de Densidad	Media - Baja
	20 viv/ha
Reserva de Vivienda Protegida (VP)	30%
Directrices	Se deberá resolver de forma óptima la conexión desde la carretera N-432 hasta el sector.
	Se deberá garantizar adecuadamente desde la ordenación pormenorizada la imposibilidad de ocupar el suelo rústico del campo de tiro.
	El Sistema General de Espacios Libres se situará preferentemente sobre la Dehesa protegida.
	La ordenación deberá permitir la división por Unidades de Ejecución compensadas, y conforme a la legislación vigente.

Determinaciones de planeamiento

Ordenación promenorizada potestativa

Usos Compatibles	Terciario Dotacional
Cesiones mínimas de suelo	Viario, Espacios Libres y Equipamientos
Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (estándar PGOU)	5,01 m^2/hab.
Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes (art. 82 Reglamento)	18 m^2/hab.
Equipamientos comunitarios básicos (art. 82 Reglamento)	4% superficie total del sector.
Zona verde total para mitigación del cambio climático (art. 82 Reglamento)	10% superficie total del sector.
Plazas de aparcamiento (art. 82 Reglamento)	Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m^2 de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto.
Plantación o conservación de arbolado (art. 82 Reglamento)	Un árbol por cada vivienda o 100 m^2 edificables.
Recomendaciones	Se recomienda desarrollar en la ordenanza específica la compatibilidad entre los usos residenciales y terciarios, así como la implantación del terciario con carácter alternativo al exclusivo.
	Se recomienda la continuidad de los viarios estructurantes actuales del suelo urbano en el interior del sector para mantener la trama urbana.

LEYENDA

Delimitación del ámbito
Superficie: 122.300 m^2

Delimitación del Suelo Urbano conforme a las NNSS

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

INNOVACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO "POZO LAS PILAS", CERRO MURIANO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OBEJO

NORTE

1/4000

Octubre de 2023

FICHA DE PLANEAMIENTO

O.01

Promotor: AYUNTAMIENTO DE OBEJO

Autor: SARA CABALLERO INAREJOS
Colegiada 7.407 COA Sevilla

TRILLO I CABALLERO ARQUITECTOS