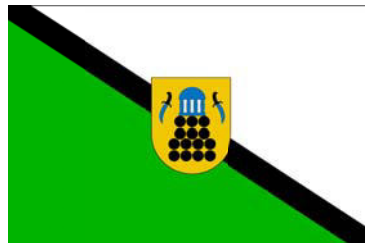


**DOCUMENTO DEL PLAN URBANISTICO
(EXPTE. N° 5 DE INNOVACION (MODIFICACION) DEL
PLANEAMIENTO GENERAL DE PEDRERA
(SUELO URBANO))**



**AYUNTAMIENTO DE PEDRERA
ENERO DE 2023**

DR. ARQUITECTO URBANISTA: JOSÉ MANUEL OJEDA GARCÍA
EXPERTO EN EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

INNOVACION (MODIFICACION) Nº 5 DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE
PEDRERA (SUELO URBANO).

JOSÉ MANUEL OJEDA GARCÍA. DR. ARQUITECTO URBANISTA.
EXPERTO EN EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

INDICE

A. MEMORIA.

1. Ambito de actuación. Antecedentes. Planeamiento de aplicación.
2. Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales. Información urbanística.
3. Objeto del instrumento de planeamiento. Descripción y justificación. Criterios y objetivos generales de la ordenación. Iniciativa. Redacción. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de las Modificaciones.
4. Alternativa de ordenación, criterios de selección y propuestas generales de la ordenación elegida.
5. Descripción y Justificación de las modificaciones propuestas. Determinaciones.
6. Información pública.
7. Justificación normativa. Justificación de la no incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio.
8. Otros documentos:

NORMAS URBANÍSTICAS.

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO. VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD.

RESUMEN EJECUTIVO.

ANEXOS.

FICHAS URBANÍSTICAS.

B. PLANOS.

A. MEMORIA.

1. Ambito de actuación. Antecedentes. Planeamiento de aplicación.

El ámbito de actuación de la innovación (modificación) prevista es, parcialmente, el suelo urbano de Pedrera, con la modificación del suelo urbano no consolidado SUNC-7, para la adecuación de la delimitación a la realidad, delimitando correctamente el suelo urbano no consolidado del suelo urbano consolidado, en base a la situación de facto existente, planteando las modificaciones adecuadas en la ordenación pormenorizada, en relación a la información catastral y criterios municipales y en base a facilitar la ejecución de las actuaciones previstas, reordenación de un ámbito de suelo urbano no consolidado para dejar como suelo urbano consolidado o suelo urbano no sujeto a actuaciones de transformación urbanística los solares con frente a viarios urbanizados, dejando para incorporarlo a la actuación de transformación urbanística SUNC-1 las parcelas con necesidad de actuación de reforma interior. Son modificaciones simples para adecuar la situación del planeamiento urbanístico a la realidad y a los intereses públicos.

Se pretende la 5ª Modificación del PGOU de Pedrera, de forma puntual o parcial, en relación a la ordenación del suelo urbano, en sus categorías de sujeto o no sujeto de actuaciones de transformación urbanística, y en relación a mejorar dicho planeamiento general, adecuando dicho planeamiento general a la realidad e intereses públicos.

El Planeamiento General de PEDRERA viene constituido por un PGOU aprobado definitivamente en fecha de 9 de febrero de 2015, con documento complementario de fecha 18 de septiembre de 2015.

El desarrollo del presente Expediente de Modificación se articula respecto a lo previsto en la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y a instancias del Excmo. Ayuntamiento de PEDRERA, actuando como redactor el Arquitecto urbanista José Manuel Ojeda García, colegiado nº 3.488 del COA de Sevilla.

La presente Modificación se promueve por el Excmo. Ayuntamiento de PEDRERA, dado el interés público de la ordenación, clasificación y calificación propuestas, que provocará una adecuación a la realidad y a los intereses públicos de las zonas donde se localiza la actuación, para la ejecución factible de los ámbitos.

2. Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales. Información urbanística.

Las determinaciones de la modificación propuesta no suponen afecciones territoriales, ambientales o sectoriales, dado que se trata de modificaciones de tipo pormenorizado, adaptando la ordenación pormenorizada, en atención a su situación real en relación a la normativa urbanística vigente, adecuándose a límites físicos y catastrales, y mejorando así la ordenación urbanística y la viabilidad de las actuaciones.

En el desarrollo del PGOU vigente se han detectado algunas discrepancias, en relación a la categorización de suelo urbano, y a la afección mínima posible con las ordenaciones urbanísticas a las edificaciones existentes, para viabilizar técnica y económicamente las actuaciones, por lo que es necesario su corrección, para evitar la paralización del desarrollo urbano y la adecuación funcional de los ámbitos.

Según la información recabada, no están los terrenos afectados sometidos a aplicación de limitaciones por legislación sectorial de aplicación, o, en la aplicación de los parámetros que se establecen, se tendrá en cuenta la aplicación futura de la normativa sectorial correspondiente, para las edificaciones.

Según las determinaciones del vigente PGOU de PEDRERA, las zonas objeto de la presente Modificación están configuradas con clasificación de suelo urbano (modificándose la categorización de este suelo en atención a las situaciones de facto). Tienen las determinaciones establecidas en los planos del Expediente de Modificación, así como las correspondientes a la Ordenanza y Condiciones generales del suelo urbano, en relación a la normativa urbanística del PGOU.

Dadas las consideraciones anteriormente expuestas, que hacen necesario el presente Expediente de Modificación, se estima que no existe ningún inconveniente para su tramitación, al no existir ningún suelo de interés singular afectado, de la información recabada y existe voluntad municipal para su tramitación, realizándose la presente actuación en beneficio del interés público y del desarrollo socioeconómico del municipio, y por consiguiente, de la consecución de una mejor gestión urbanística para el Excmo. Ayuntamiento de PEDRERA, justificando el interés público de las actuaciones, en base a los criterios municipales, y mejorando y viabilizando la ordenación urbanística.

3. Objeto del instrumento de planeamiento. Descripción y justificación. Criterios y objetivos generales de la ordenación. Iniciativa. Redacción. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de las Modificaciones.

El Objeto del presente Documento es la Innovación (Modificación) del PGOU vigente de Pedrera, planeamiento general del municipio, para diversos ámbitos de suelo urbano, tal como sigue:

- SUELO URBANO (SUNC-7): Modificación del ámbito de planeamiento en suelo urbano sujeto a transformación urbanística, excluyendo parcelas actualmente consolidadas por la edificación, y con frente a viarios urbanizados, asimiladas a suelo urbano completo, y corrigiendo la delimitación del ámbito del PGOU y manteniendo la proporcionalidad de los parámetros urbanísticos previstos, con la introducción de una ordenación pormenorizada orientativa más adecuada, y sin modificar los sistemas generales previstos en el PGOU.

Las modificaciones que se proponen, que en ningún caso suponen cambios de gran magnitud respecto al PGOU de Pedrera vigente, como planeamiento general, sino de tipo pormenorizado, son las anteriormente expresadas, y se entienden de carácter pormenorizado, y bajo evaluación ambiental estratégica simplificada, en base a la normativa vigente y criterio de la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente (Informe de su secretario general provincial de 30/09/2019, para una modificación similar tramitada, la nº 3).

De acuerdo con la LISTA, la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. No suponiendo las innovaciones aquí propuestas, la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación estructural y orgánica del territorio, entendida ésta como afectante a la ubicación o trazado de sistemas generales, ni suponiendo la adopción de un nuevo modelo territorial, se tramita este expediente por la vía de la modificación, al afectar a ordenación pormenorizada dentro de la clasificación del suelo urbano.

Se trata de una tramitación de iniciativa municipal y declarada de urgencia por el Excmo. Ayuntamiento de PEDRERA, dado su carácter de interés público.

La procedencia de la formulación del presente Expediente de Modificación se basa en la Normativa urbanística del PGOU de PEDRERA y en referencia a la legislación urbanística estatal (Ley de suelo y rehabilitación urbana, en su texto refundido) y autonómica (LISTA).

La documentación del Expediente de Modificación incluirá memoria, planos, normativa urbanística de aplicación en relación al PGOU de PEDRERA, así como la documentación necesaria, incluido el estudio ambiental estratégico y documentos anexos, cumpliendo así lo establecido en la LISTA y normativa sectorial de aplicación, formulándose por tanto la modificación con el grado de definición y documentos propios del nivel de Planeamiento General, justificándose su incidencia sobre las determinaciones y previsiones contenidas en las mismas, así como la conveniencia y oportunidad de la formulación.

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

De acuerdo con las Ordenanzas del PGOU de Pedrera, seguimos el proceso previsto en la legislación urbanística aplicable, para la Modificación, introduciéndose las modificaciones y correcciones de detalle que la realidad y evolución de los hechos aconsejan, que no incurran en las circunstancias que posibilitarían la Revisión del PGOU, ya que, con la Modificación planteada, no se adoptan nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, ni la adopción de un nuevo modelo territorial, aunque son modificaciones de la ordenación pormenorizada, dado que afectan a ámbitos reducidos del suelo urbano.

Por tanto, se tramita el presente Documento por el procedimiento de Innovación (Modificación) del PGOU de Pedrera, a tenor de los motivos expuestos en el apartado anterior. La formulación y tramitación de la presente Modificación se realizará respecto a la LISTA. La Administración Autonómica realizará los informes correspondientes de carácter ambiental, territorial y urbanístico, según la legislación vigente, teniendo en cuenta que todas las modificaciones planteadas son relativas a la ordenación pormenorizada y cambio en la categorización parcial de algunos suelos.

La justificación de la ordenación propuesta en relación con la aplicación de la LISTA, para la Modificación propuesta, es la siguiente:

- SUELO URBANO (SUNC-7): necesidad de modificación de un ámbito de planeamiento en suelo urbano sujeto a transformación urbanística, excluyendo parcelas actualmente consolidadas por la edificación, asimiladas a suelo urbano consolidado, y corrigiendo la delimitación del ámbito del PGOU, por tanto, estableciendo una mejor ordenación pormenorizada orientativa, a desarrollar en el PRI correspondiente y manteniendo la proporcionalidad de los parámetros urbanísticos previstos, con la introducción de una ordenación más adecuada, y sin modificar los sistemas generales previstos en el PGOU.

De conformidad con la doctrina jurisprudencial que ha ido conformando los límites y condiciones del ejercicio de la potestad de planeamiento, por todas las Sentencias citaremos la de 8/6/1992: *la revisión jurisdiccional de los aspectos discrecionales de la potestad de planeamiento ha de descansar, en primer término, en la verificación de la realidad de los hechos, pues la existencia y las características de éstos escapan a*

toda discrecionalidad, ya que son como la realidad los exterioriza; y, en segundo lugar, en la valoración de si la decisión planificadora discrecional guarda coherencia lógica con aquéllos, de suerte que cuando se aprecie una incongruencia o discordancia de la solución elegida con la realidad que integra su presupuesto, tal decisión resultará viciada por infringir el ordenamiento jurídico y más concretamente el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

4. Alternativa de ordenación, criterios de selección y propuestas generales de la ordenación elegida.

En el proceso de evaluación ambiental estratégica se ha optado razonadamente por la alternativa 1, frente a las alternativas 0 (planeamiento vigente) y alternativas 2 y 3.

CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA 1.

La alternativa 1 consiste en:

- SUELO URBANO (SUNC-7): Modificación del ámbito de planeamiento en suelo urbano sujeto a transformación urbanística, excluyendo parcelas actualmente consolidadas por la edificación, asimiladas a suelo urbano consolidado, y corrigiendo la delimitación del ámbito del PGOU, manteniendo la proporcionalidad de los parámetros urbanísticos previstos, con la introducción de una ordenación pormenorizada orientativa más adecuada, y sin modificar los sistemas generales previstos en el PGOU.

Es la alternativa más adecuada para garantizar la situación real existente, los derechos públicos y privados existentes, la optimización de la solución y evitar posibles situaciones de perjuicio para el desarrollo urbanístico del municipio.

Se han barajado así las alternativas correspondientes respecto a la ordenación modificada (alternativas 1, 2 y 3), en relación a la posibilidad de la alternativa 0 de no modificar el planeamiento general, para adecuarlo a la realidad respecto a ciertos ámbitos, y se ha optado por la modificación de éste para adecuarlo a la situación actual, y previendo una situación más favorable para los intereses públicos y el desarrollo urbano del municipio, escogiendo las actuaciones más óptimas y viables en su ejecución y del lado mayor del interés público. Se trata de solucionar un ámbito con discrepancias actuales entre la realidad y funcionalidad y la situación del planeamiento urbanístico vigente, en la alternativa más razonable y viable técnica y ambientalmente, tal como se establece en el documento ambiental estratégico.

Se ha optado por la alternativa de adecuar el PGOU vigente en suelo urbano a la realidad catastral existente y a las necesidades funcionales del municipio, desde el mayor interés público, considerando dicha modificación en relación a la alternativa 0 que sería no modificar el documento del PGOU actual, y en relación a las alternativas 2 y 3, que suponen peores soluciones desde la optimización de la gestión y ordenación urbanística de los ámbitos, y considerada la alternativa 1 de la modificación incluso como una alternativa más eficiente, y por tanto de mayor sostenibilidad ambiental. Se ha sido consecuente y se opta por la adecuación a la realidad del PGOU, en ámbito concreto de suelo urbano, para no producir situaciones de fuera de ordenación y posibles reclamaciones y perjuicios para la Administración Pública, con respecto a otras actuaciones de mayor relevancia o peor solución global, como son las opciones 2 y 3.

Esta alternativa 1 que se presenta se ha considerado como la más razonable, tanto desde el punto de vista técnico como ambiental, siendo la más viable, dado que la alternativa 0 no soluciona las situaciones preexistentes, y unas alternativas que son peores técnicamente o que no garantizan la viabilidad de las actuaciones, no serían razonables ni técnica ni ambientalmente, produciendo una inviabilidad técnica y ambiental, además de ser más perjudiciales para el interés público (alternativas 2 y 3).

Los criterios de selección de la alternativa de ordenación han sido los siguientes:

- Selección de la alternativa de modificación más óptima del PGOU, en el ajuste de la ordenación pormenorizada a la realidad.
- Selección de la alternativa que más se adecua a la solución de las situaciones existentes y menor impacto desde el interés público.
- Selección de la alternativa que corrige la situación existente en el PGOU, adecuándola a la realidad y a los objetivos municipales de actuación y ordenación del ámbito urbano.

Las propuestas generales de la alternativa final de la Modificación, son las expresadas anteriormente, siendo justificadas en el documento ambiental estratégico.

5. Descripción y justificación de las modificaciones propuestas. Determinaciones.

La Ordenación propuesta en los planos y documentación escrita del Expediente de Modificación, se adecua al objeto y justificación del documento presente, anteriormente expuesto.

La justificación de la ordenación propuesta en relación con la aplicación de la LISTA, para la Modificación propuesta, es la siguiente:

- SUELO URBANO (SUNC-7): Modificación del ámbito de planeamiento en suelo urbano sujeto a transformación urbanística, excluyendo parcelas actualmente consolidadas por la edificación, asimiladas a suelo urbano consolidado, y corrigiendo la delimitación del ámbito del PGOU y manteniendo la proporcionalidad de los parámetros urbanísticos previstos, con la introducción de una ordenación pormenorizada orientativa más adecuada, y sin modificar los sistemas generales previstos en el PGOU.

Por tanto, se trata de una modificación sobre ámbito de suelo urbano, para adecuar el PGOU a la realidad de las situaciones o necesidades reales o de facto. Se modifica la ordenación pormenorizada de un ámbito, con la reordenación de la categorización de suelo urbano (suelo urbano sujeto o no a transformación urbanística).

6. Información pública.

El presente documento de innovación (modificación) del PGOU de Pedrera en suelo urbano, se aprobará inicialmente, una vez se finalice la tramitación de evaluación ambiental estratégica, en Pleno municipal y se expondrá al público, como mínimo un mes, en atención a lo previsto en la normativa urbanística aplicable, y en relación a los informes sectoriales correspondientes, y recabándose las alegaciones oportunas, en su caso.

Se tramitará, por tanto, por el órgano ambiental correspondiente el expediente correspondiente, con la propuesta de borrador de modificación del PGOU, el documento

ambiental estratégico, el resultado de la información pública y consultas y un documento resumen, para análisis técnico del expediente, y formulación de la declaración ambiental estratégica, para publicación en el BOJA.

Concluido este proceso se remitirá al Organismo correspondiente de la Consejería competente en urbanismo para su aprobación definitiva, una vez se apruebe inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento.

Este apartado se relaciona con los resultados más relevantes del proceso de información pública.

7. Justificación normativa. Justificación de la no incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio.

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

De acuerdo con las Ordenanzas del PGOU de Pedrera, seguimos el proceso previsto en la legislación urbanística aplicable, para la Modificación, introduciéndose las modificaciones y correcciones de detalle que la realidad y evolución de los hechos aconsejan, no incurriendo en las circunstancias que posibilitarían la Revisión del PGOU, ya que, con la Modificación planteada, no se adoptan nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, ni la adopción de un nuevo modelo territorial, aunque son modificaciones de la ordenación pormenorizada, dado que afectan al suelo urbano, en su detalle singular, pero de mínima envergadura, al adaptar la ordenación de detalle de una zona a la realidad.

Por tanto, se tramita el presente Documento por el procedimiento de Innovación (Modificación) del PGOU de Pedrera, a tenor de los motivos expuestos en el apartado anterior. La formulación y tramitación de la presente Modificación se realizará respecto a lo previsto en la LISTA, y en relación a lo establecido en la Ley de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía.

Respecto a la justificación exigida en relación a la incidencia territorial, la modificación prevista, no provoca ninguna incidencia negativa en el sistema territorial, dado que se trata de correcciones de la calificación y categoría en suelo urbano, garantizando la no afección territorial, tal como se establece en el PGOU vigente, garantizando la obligatoriedad del cumplimiento de las disposiciones del planeamiento para todos los sujetos, públicos y privados.

Respecto a la justificación de la no incidencia de las determinaciones de la modificación en la ordenación del territorio, se justifica en que los objetivos perseguidos no varían la situación actual de la ordenación del territorio previsto en el PGOU, dado que son modificaciones de detalle del suelo urbano, adecuándose a los límites físicos y catastrales, no son significativas para producir una alteración significativa en la ordenación del territorio y en el sistema de núcleos urbanos existentes, con lo que se justifica la no incidencia de las determinaciones de la modificación en la ordenación del territorio, sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras y servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, ni en el sistema de asentamientos, al ser actuaciones de nivel local, sin afección a los sistemas generales o territoriales.

Por tanto, las determinaciones de la Modificación, no producen, por su poca relevancia, ninguna incidencia territorial negativa, siendo coherentes con las determinaciones del Plan de ordenación del territorio de Andalucía.

8. Otros documentos:

NORMAS URBANÍSTICAS.

La Modificación tiene en cuenta el vigente PGOU de PEDRERA, junto con sus Ordenanzas, así como también la LISTA y legislación correspondiente sectorial, ya comentada. La normativa urbanística toma como referencia las condiciones establecidas en las Ordenanzas del PGOU de PEDRERA, sin sufrir modificación.

Se acompaña, en anexo, la nueva ficha urbanística del ámbito de actuación de la modificación planteada.

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Con el contenido de las modificaciones, no son necesarias previsiones de programación y gestión, salvo lo indicado a este respecto en las fichas urbanísticas de los ámbitos. Tampoco es necesario un estudio económico-financiero en relación a las modificaciones planteadas, dado que no afectan al erario público, al basarse en la técnica de la equidistribución del aprovechamiento urbanístico o actuaciones asistemáticas o solares consolidados.

Respecto a la “Memoria de Sostenibilidad Económica” se constata el nulo impacto económico financiero que para la Hacienda Pública Local, tiene la implantación de las modificaciones previstas del Plan General. Así, el dictamen sobre la sostenibilidad económica de la Innovación del Plan General de PEDRERA es favorable; ya que no afectan a la Hacienda Municipal y no es necesario prever medidas para prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del Plan, en su caso. Por lo tanto, consecuentemente, es “económicamente viable, competitivo y sostenible” en la hipótesis considerada, cumpliendo así los objetivos de lo previsto en la legislación urbanística. Pero esta conclusión teórica debe de ser “comprobada y ratificada”; por lo que para ello se seguirán los principios, criterios y métodos que como mínimo establece la memoria de sostenibilidad económica del PGOU vigente, en su caso, y en la aplicación futura.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD.

Se acompaña el **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** en documento adjunto.

Se desarrolla la valoración de impacto en salud que se acompaña también como anexo en el Documento ambiental estratégico.

ANEXO. VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD.

A) Descripción de la planificación y de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación.

La ordenación para la Modificación propuesta, es la siguiente:

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC-7): Modificación del ámbito de planeamiento en suelo urbano sujeto a transformación urbanística, excluyendo parcelas actualmente consolidadas por la edificación, asimiladas a suelo urbano consolidado, y corrigiendo la delimitación del ámbito del PGOU y manteniendo la proporcionalidad de los parámetros urbanísticos previstos, con la introducción de una ordenación pormenorizada orientativa más adecuada, y sin modificar los sistemas generales previstos en el PGOU.

Por tanto no hay posible impacto sobre la salud de la población, porque son actuaciones de reordenación pormenorizada del suelo urbano, que no provocan ninguna modificación de la situación actual medioambiental al no modificar parámetros ambientales las actuaciones. No hay afección sobre la población dado que la situación se mantiene como actualmente, solo se modifica la ordenación pormenorizada del suelo urbano, como actuación técnico-política sin afección alguna a la salud de la población.

La incidencia en la salud, por tanto, no existe, dado que se plantea la adecuación a la situación a la real, por lo que la afección en la salud no es apreciable, más cuando en el desarrollo urbanístico se tomarán las medidas adecuadas para la ejecución de estas actuaciones previstas.

B) Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.

Son las descritas en la evaluación de impacto ambiental del PGOU vigente, donde se establecen las características principales.

No obstante, completamos la información para la evaluación de impacto en salud:

La caracterización de la población potencialmente afectada por la modificación, en su caso, sería la población del núcleo de Pedrera, con una población actual de 5.205 habitantes, y, en todo caso, la de las zonas cercanas a las actuaciones, y nunca podría verse afectada la población que vive en la periferia del núcleo, más por los tipos de actuaciones planteadas, no afectarán a la población del núcleo de Pedrera, y no producirán afección a la población periférica del núcleo urbano, ni afección a la salud. Son actuaciones residenciales y de viario, compatibles totalmente con la salud de la población de Pedrera, tomándose las medidas adecuadas en la ejecución de estos ámbitos.

C) Identificación y caracterización de los cambios que la planificación introduce en las cuestiones que influyen sobre la salud.

No se producen cambios significativos por la modificación planteada, dado que lo que se plantea es la adecuación de la situación actual de la ordenación urbanística

pormenorizada de ámbito reducido de suelo urbano y de la adecuación de la ordenación a límites físicos, más adecuados, por lo que los cambios que se producen no afectan a la salud, por estar ya la situación de hecho existente, y no se aprecian impactos sobre la salud de la población, ni incluso de la población que reside en el núcleo de población de Pedrera, dado que se trata de actuaciones residenciales y de viario, asépticas respecto a la salud, al considerarse las medidas de protección adecuadas. No obstante si alguna actividad en la zona objeto de la modificación pudiera afectar a la población del núcleo de Pedrera, la tramitación adecuada ambiental y de impacto en la salud, que se establecen legalmente, establecería las medidas correctoras adecuadas para evitar este impacto en la salud, en un futuro.

D) Identificación, análisis preliminar y valoración y estudio de la relevancia de los potenciales impactos sobre la salud (si existen). Se analizarán y valorarán, en profundidad, los impactos previsibles y relevantes en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos. Asimismo se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.

Dadas las características de la modificación no se consideran impactos sobre la salud, no afectando a las condiciones de vida de la población afectada, y no produciendo impactos negativos, al tratarse de actuaciones sobre suelos residenciales, y compatibles terciarios y reordenación de un viario, que no son actividades molestas ni insalubres para la población, y que se ejecutarán, en su desarrollo con las medidas adecuadas de protección.

La población, en su caso, afectada, sería la población cercana del centro de la población de Pedrera, pero esta población ya está en la situación de las determinaciones planteadas por la modificación, dado que lo que se modifica es la ordenación pormenorizada, no modificando usos actuales ni sistemas dotacionales existente, por lo que la posible población afectada ya está en esa situación actualmente, y no se aprecian impactos negativos actuales ni futuros en la salud, de la observación de la situación actual, y de la información municipal recabada. Más que una afección nueva se trata de la modificación de parámetros conceptuales por la modificación planteada que no modifican la situación actual existente respecto a la población y en relación a la situación del ensanche de la población, ajustando lo necesario desde el punto de vista de la planificación urbanística de detalle, y a criterio municipal, en su potestad, estableciendo la correcta delimitación de las actuaciones por límites físicos, catastrales, y modificando la ordenación pormenorizada, en actuaciones simples y de detalle, no produciendo afecciones a la población, sino beneficios, dado que se van a eliminar, en el futuro, instalaciones no compatibles con el uso residencial cercano, por nuevas viviendas y reordenación más adecuada del flujo de circulaciones en el centro urbano.

Se actúa sobre el suelo urbano, que es al que se derivan las determinaciones planteadas en la modificación, no afectan a ecosistemas naturales (al no tratarse de estos), ni a la calidad del aire (por el carácter no molesto de las edificaciones residenciales previstas, y que en caso, de existir, éstas mismas deben plantear las soluciones de no afección), ni afección en la riqueza paisajística, por lo que no hay afección al diseño y metabolismo urbano, ni a la salud, produciendo una afección positiva al empleo y desarrollo local, por el desarrollo urbanístico residencial previsto, factor de actividad y desarrollo socioeconómico de la población de Pedrera.

E) Conclusiones de la valoración y medidas adicionales.

La conclusión principal de la valoración sobre impacto en salud, es que dada la modificación, de modificación pormenorizada del suelo urbano, no existen impactos en salud, tal como se ha especificado en apartados anteriores, por lo que no hay que establecer medidas adicionales a las que deben existir para las edificaciones e instalaciones actualmente existentes en suelo urbano, que se pretenden sustituir por usos residenciales y compatibles terciarios, y las que se podrán implantar con la modificación que se plantea, que tendrán sus medidas correctoras adecuadas, en función de los informes sectoriales de la Junta de Andalucía, en su caso. La situación de estos usos es totalmente compatible con el núcleo central de Pedrera, y el resto del núcleo de población, solucionando una zona actualmente degradada y de traseras del núcleo residencial, por nuevas barriadas residenciales, con las dotaciones y servicios adecuados, y la ampliación de un tramo de viario urbano central para mejorar la circulación y optimización de los desplazamientos en el interior del centro urbano de Pedrera.

F) Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible (Resumen ejecutivo).

Del análisis de los impactos en salud, se desprende que no existen como tales, no siendo necesario el establecimiento de medidas para la protección de la salud ante impactos negativos.

La modificación lo que plantea es la adecuación de suelo urbano, modificando la ordenación pormenorizada de un ámbito de desarrollo residencial (SUNC-7), no modificando la situación de la población respecto a posibles afecciones e impactos en salud, porque la situación que se deduce de la modificación que se plantea es la situación actual, por lo que se entiende, que no hay afecciones en la salud, aunque no obstante las edificaciones que existen o se planteen en el futuro desarrollo del suelo urbano de las actuaciones, deben tener las medidas correctoras adecuadas para no producir impacto en salud, y cumplir con la tramitación adecuada de la evaluación de impacto en salud según normativa.

Por tanto la situación inicial de la población se mantiene con lo previsto en la modificación respecto a las actuaciones en suelo urbano previstas, en las zonas objeto de la modificación.

Y, finalmente, no ha sido necesaria una estimación semi-cuantitativa dado que del análisis previo hemos descartado la presencia de impactos negativos, al coincidir los escenarios futuros con la situación actual, siendo unas actuaciones que mejoran la situación preexistente, de suelos degradados o mejorando la funcionalidad de éstos.

G) Anexos en los que se recoja la documentación que ha servido de apoyo al proceso de valoración de los impactos.

Dado el contenido de la modificación, y la no existencia de impactos negativos, no son necesarios estos anexos de apoyo al proceso de valoración de impactos.

RESUMEN EJECUTIVO.

En atención a lo previsto en la Legislación de aplicación, se contemplan los siguientes aspectos;

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

La Modificación propuesta, es la siguiente:

- SUELO URBANO (SUNC-3): Modificación del ámbito de planeamiento en suelo urbano no consolidado, excluyendo parcelas actualmente consolidadas por la edificación, asimiladas a suelo urbano consolidado, y corrigiendo la delimitación del ámbito del PGOU y manteniendo la proporcionalidad de los parámetros urbanísticos previstos, con la introducción de una ordenación pormenorizada orientativa más adecuada, y sin modificar los sistemas generales previstos en el PGOU.

Se acompañan planos modificados de las actuaciones de suelo urbano.

b) Imprudencia de suspensión de la ordenación en los ámbitos modificados.

Por el contenido de la modificación, no es procedente la suspensión de la ordenación de los ámbitos modificados, dado que se trata de adecuaciones de ámbito reducido en suelo urbano, teniendo las cautelas necesarias en el proceso de tramitación de estas actuaciones.

En el presente documento urbanístico se deben integrar los aspectos ambientales de la Evaluación Ambiental Estratégica, en su tramitación.

Pedrera, ENERO de 2023.

OJEDA
GARCIA
JOSE
MANUEL -
75426294
W

Firmado digitalmente
por OJEDA GARCIA JOSE
MANUEL - 75426294W
Nombre de
reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-754
26294W,
givenName=JOSE
MANUEL, sn=OJEDA
GARCIA, cn=OJEDA
GARCIA JOSE MANUEL -
75426294W
Fecha: 2023.01.10
12:15:03 +01'00'

José Manuel Ojeda García.
Dr. Arquitecto urbanista.

ANEXOS.

PRESCRIPCIONES DERIVADAS DE INFORMES DE OTROS ORGANISMOS E INSTITUCIONES.

CONDICIONADO DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL RELATIVO A LA A LA INNOVACIÓN (MODIFICACIÓN) N' 5 DEL PGOU DE PEDRERA (SUELO URBANO), PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE PEDRERA.

1 Consideraciones en materia residuos.

La normativa urbanística deberá recoger las referencias a la Ley 7/2022 de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular y al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. Con base en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

Igualmente en el planeamiento se deberá tener en cuenta que los proyectos de urbanización que desarrollen el ámbito deben contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y cuantificar (a cantidad de los residuos inertes a generar en la fase de ejecución, especificándose el destino exacto de los mismos (planta de reciclaje o tratamiento, etc.) y las medidas adoptadas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para la concesión de licencia de las obras, el proyecto de urbanización habrá de venir acompañado de informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes prevista.

Se prestará asimismo especial atención a los bordes de los nuevos desarrollos que se propongan, siendo necesario el control de la actividad constructiva, y el establecimiento de medidas de disciplina y acotamiento de accesos a fin de evitar vertidos ilegales.

Como mecanismo de control y con base en el artículo 104 de la Ley 7/2007, el Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por el productor de los residuos, de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Asimismo, cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (comunicación previa, condiciones particulares de almacenamiento, entrega a Gestor Autorizado, etc.).

En todo caso, el documento para aprobación inicial contendrá las determinaciones necesarias de forma que el Ayuntamiento de Pedrera asuma, implícitamente, la recogida de residuos, limpieza viaria y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar. En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

Además, en el marco de lo establecido en los planes directores de gestión de residuos urbanos y peligrosos, se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en las vinculaciones para el planeamiento de desarrollo consecuente, la reserva de suelo necesario y la provisión de puntos limpios para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán

gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

Igualmente, los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio (para los ya existentes en su caso a la entrada en vigor Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se está a lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta). La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

2. Suelos Contaminados.

El Estudio Ambiental Estratégico, en aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, debe informar, en su caso, aportando planimetría a escala adecuada, de los suelos afectados en los que se desarrollen o hayan desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo; quedando estos suelos condicionados al establecimiento de un procedimiento previo, a los efectos de determinar en su caso la contaminación de los mismos.

En primer lugar, de acuerdo con el artículo 91.3 de la Ley 7/2007, y los artículos 58 y 61 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, en caso de que se proponga el cese, un cambio de uso ó iniciar una nueva actividad en un suelo en el que se desarrolle o se hubiese desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, sería necesaria la presentación del correspondiente Informe Histórico de Situación con el contenido mínimo que se recoge en el Anexo 11 del Decreto 18/2015. El Informe Histórico de Situación deberá formar parte del Estudio Ambiental Estratégico.

Por otra parte, si no fuera el caso deberá certificar que en este ámbito no se desarrollan o han desarrollado actividades potencialmente contaminantes según el Real Decreto 9/2005.

3 Consideraciones en materia de aguas.

Con fecha **8 de agosto de 2022** se emite informe del Servicio de Infraestructuras de la Delegación de Agricultura, Ganadería, Pesca en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo:

" ... la intervención de la Administración hidráulica en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica corresponde a las Confederaciones Hidrográficas en las cuencas estatales, y a los Servicios de esta Consejería en las cuencas internas de Andalucía. También corresponderá en esta fase a los Servicios de esta Consejería informar en materia de vertidos en aquellos casos en los que este se realice al Dominio Público Marítimo Terrestre.

Por tanto, y dado que el ámbito de la Innovación (Modificación) n.º 5 del PGOU de Pedrera (Suelo Urbano) se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de su Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se pronuncie en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica."

Con fecha **13 de octubre de 2022** se recibe informe emitido por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se resumen las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo:

"[...]

Consultando la capa de Red Hidrográfica de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Confederación del Guadalquivir (IOE-Guadaluquivir - <https://idechg.chguadalquivir.es/>), en el entorno o dentro del ámbito territorial objeto de este informe se observan los siguientes cauces, según lo definido en el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, donde viene contemplada la definición de dominio público hidráulico del Estado, así como a las zonas de protección asociadas de servidumbre y policía, contempladas en el art. 6 de la citada ley:

-Un km al sur del SUNC7 se ubica el arroyo Salado de Pedrera. Cauce principal del entorno del núcleo urbano.

En relación a la afección a las aguas subterráneas, se informa que: La zona se encuentra sobre la masa de agua subterránea ESOSMSBT000054301 "Sierra y Mioceno de Estepa". Se encuentra en mal estado cuantitativo y en mal estado químico, siendo su estado global Malo.

[...]

Según lo indicado anteriormente el sector está fuera de la zona de policía de los cauces de la zona.

Consultando la cartografía de zonas inundables realizadas dentro de los trabajos del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) realizados por el MITERD, para el cumplimiento de la directiva de zonas inundables y su desarrollo en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, se comprueba que la zona no ha sido estudiada dentro de estos trabajos.

No se dispone de un estudio de inundabilidad específico del Salado de Pedrera, ni del resto de arroyos existentes en la zona, que muestre si el ámbito está afectado por la zona de flujo preferente y por las zonas inundables según los artículos 9 y ss y 14 y ss del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Pero dada la distancia del sector al cauce de más de 1 km y la diferencia de cotas existente, podemos indicar el bajo riesgo de inundación existente del sector por este cauce.

En relación al Abastecimiento se recuerda que se tendrán que cumplir con las previsiones contempladas en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir (PHDG) y en su momento se solicitará informe a la Oficina de Planificación Hidrológica sobre la suficiencia de recursos hídricos y sobre la adecuación a las citadas previsiones del PHDG.

Cabe recordar que en el artículo 245. del RDPH referente a "Autorización de vertido" se indica: "Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización corresponde a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente".

Por su lado, el artículo 259 ter, del mismo Reglamento, relativo a "Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia" define en su apartado 1 condiciones para zonas urbanas y en su apartado segundo condiciones para zonas industriales, que deberán de tenerse en cuenta en el diseño de la red de Saneamiento."

4. Consideraciones en materia de Ordenación del Territorio.

Con fecha **30 de agosto de 2022** se recibe oficio emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se resumen las conclusiones de dicho oficio, debiéndose atender a su contenido completo:

"El municipio de Pedrera pertenece además al ámbito del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla (PEPMF), aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986, del Consejero de Obras Públicas y Transportes y publicado en el BOJA n' 70 de fecha 10 de abril de 2007. El citado Plan Especial no identifica ningún espacio protegido en la zona de estudio de esta consulta."

5. Condiciones generales en materia de contaminación atmosférica

Condiciones generales en materia de contaminación acústica

En relación con la contaminación acústica se atenderá a lo regulado en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y en todo caso, se es la normativa que regula el control de los efectos del ruido por lo que, en todo caso, se deberán respetar los valores de emisiones previstos en la tabla VII del mismo.

Condiciones generales en materia de contaminación lumínica

Con el objeto de prevenir la dispersión de la luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior de las actuaciones contenidas en la innovación en cuestión, les serán de aplicación las disposiciones relativas a la contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1980/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

6. Condiciones generales en Vías Pecuarias.

Se recibe Informe de **12 de septiembre de 2022** del Departamento de Vías Pecuarias de esta Delegación que concluye lo siguiente:

"Consultada la documentación aportada por el promotor de la actividad y el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Pedrera, aprobado por Orden Ministerial de fecha de 27 de noviembre de 1963 y Croquis de la Clasificación, se informa que la modificación no produciría un cambio sustancial en cuanto a la afección del dominio público pecuario."

7. Condiciones en materia de Medio Natural.

Se ha recibido respuesta de **30 de agosto de 2022** del Servicio de Gestión del Medio Natural donde concluye que: *"que no se aprecian afecciones significativas en lo referente a las competencias de este Servicio"*.

FICHA URBANÍSTICA (MODIFICADA).

ORDENACION PORMENORIZADA	1º CUATRIENIO
Instrumento de planeamiento de desarrollo	Previsiones de programación y gestión
Plan Especial de Reforma Interior	Plazo máximo aprobación Tipo de iniciativa PRIVADA
Situación y ordenación	1 año

SUNC-1	ADYACENTE A CAMPOSANTO
ORDENACION ESTRUCTURAL	
definición del ámbito:	
Epo: AREA DE REFORMA INTERIOR	régimen del suelo: Urbano
Superficie: 39.571 m ²	Categoría: No Consolidado
Uso e intensidad global	
Uso: Terciario	Aprovechamiento
Edificabilidad: 0,60 m ² /m ²	Área de reparto: SUNC-ARA
Densidad: - Vv/m ²	A. Medió: 0,60 m ² UTC/m ²
- a	A. Objetivo sector: 23,743 m ²
- UG	Coef. Ponderación: 1,0000 UTC
Nº máximo viviendas	A. Homogeneizados: 23,743 m ² UTC
SUPERFICIE DE ESQO1:	A. Subjetivo del sector:
SQ.EQ.1: 909 m ²	A. 10% Municipal: 2,374 m ² UTC
SQ.EQ.2: 2.757 m ²	
SQ.ELK: 6.969 m ²	

ORDENACION PORMENORIZADA	
Reservas mínimas para dotaciones locales	
Terciario 80 (1,00) % m ²	Espacios libres 10 % SI
Estrada 20 (0,60) *	Equipamientos 4 % SI
	Aparcamientos públicos 0,50 plazas/100 m ²

Nota: En el ámbito de actuación existen yacimientos arqueológicos por lo que deberá realizarse una intervención arqueológica previa cuyo resultado condicionará la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes. Se trata de resolver un vacío urbano entre el casco urbano y el cementerio de la localidad, con usos terciarios de transición, cumpliéndose el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria y legislación sectorial correspondiente.

La ordenación vinculante es la correspondiente a los sótanos generables.

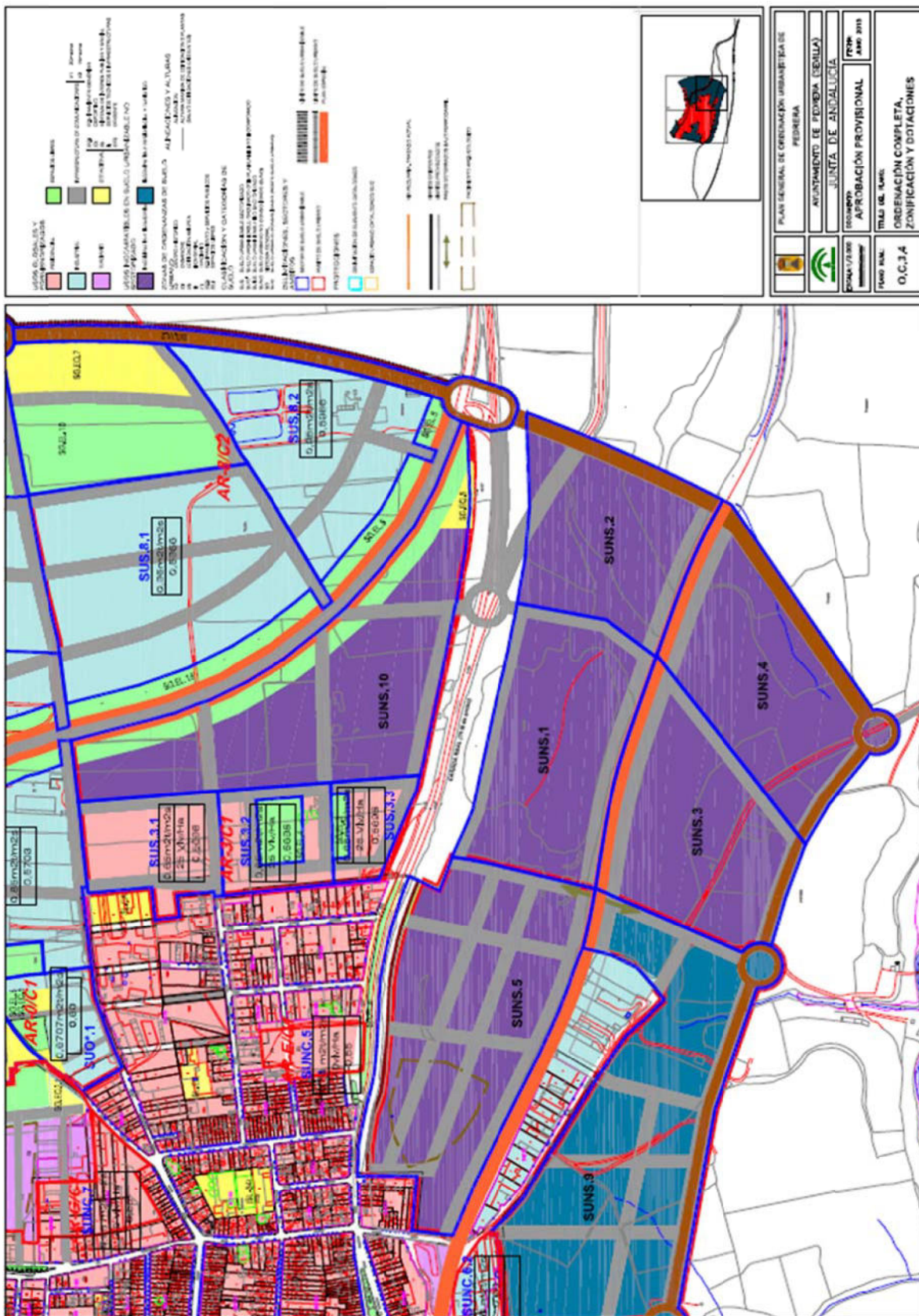
Se regularán las edificaciones existentes.

Protección: Se respetarán las alineaciones establecidas, ajustándose en el PERI.

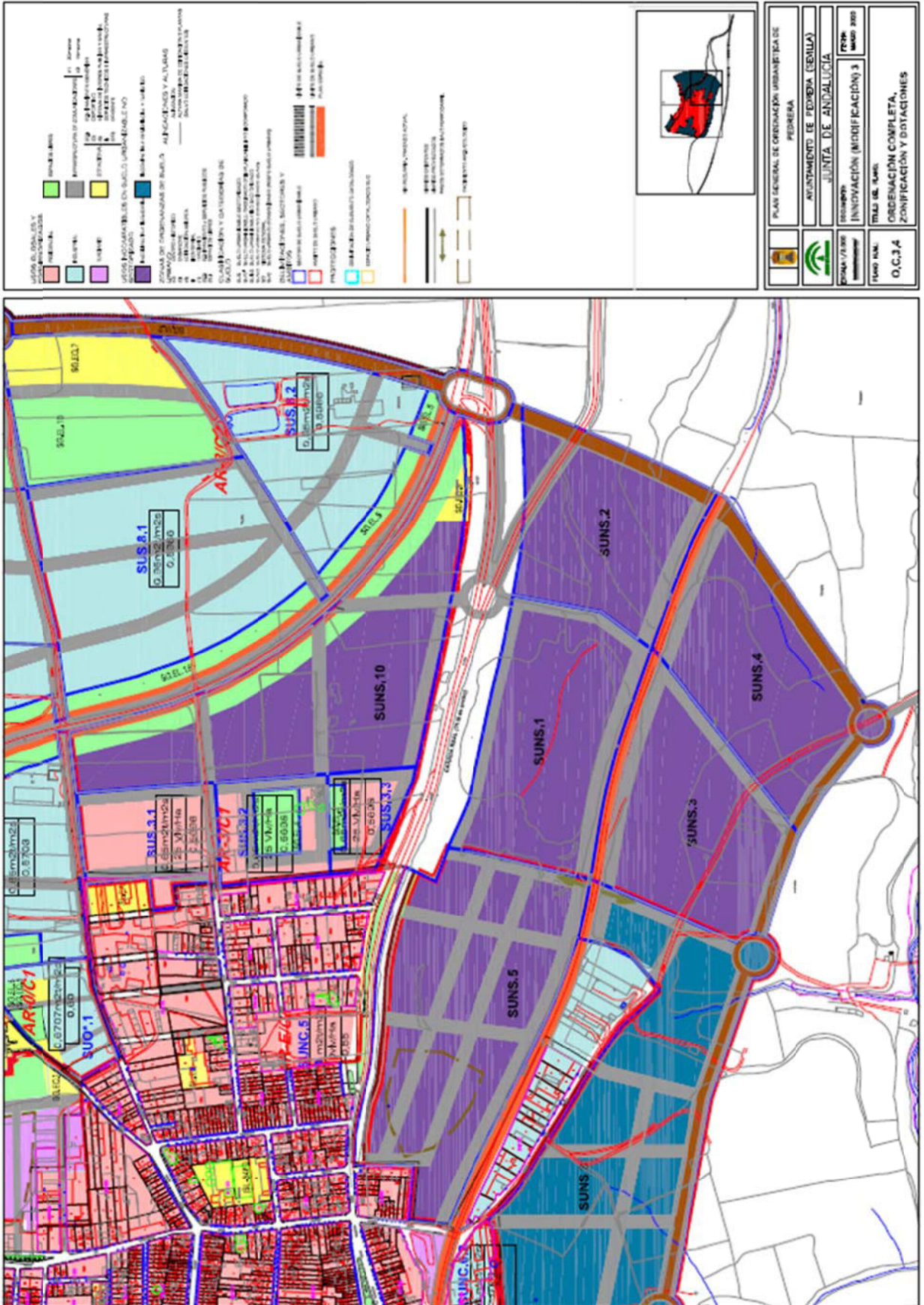
B. PLANOS.

- PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA. INFORMACION. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. SUELO URBANO.

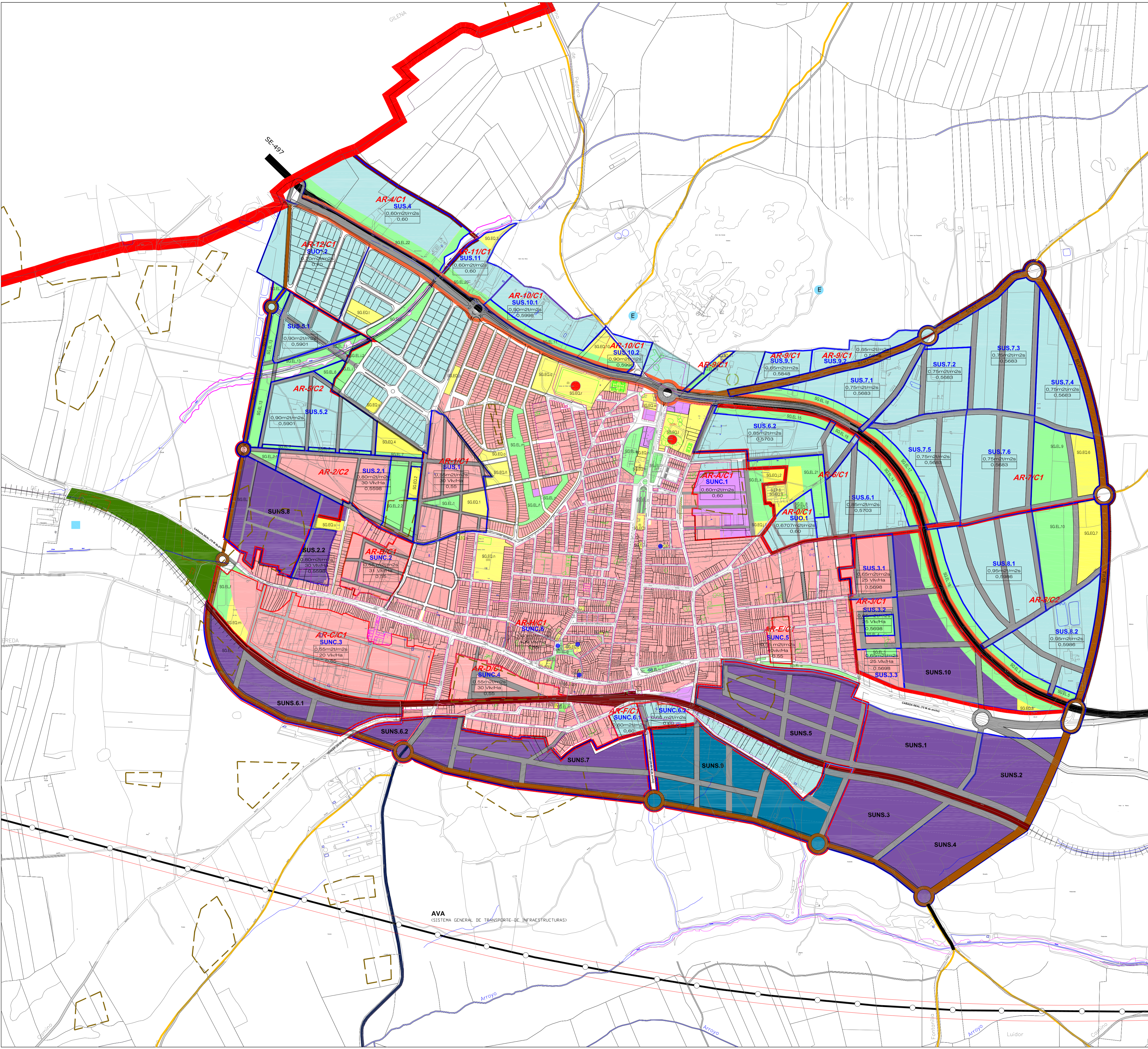
- PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN. MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLANEAMIENTO GENERAL. SUELO URBANO.



- PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA. INFORMACION. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. SUELO URBANO.



- PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ORDENACIÓN. MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLANEAMIENTO GENERAL. SUELO URBANO.



USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- TERCIARIO
- DOTACIONAL

SISTEMAS GENERALES

- ESPACIOS LIBRES
- EQUIP.
- COMUNICACIONES
- VIARIO
- FERROVIARIO
- (EQ) EQUIPAMIENTO GENÉRICO
- (D) DEPORTIVO
- (S) SISTEMA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
- (I) SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS
- (DO) DOCENTE

Nota.- Para los SSGG en suelo no urbanizable consulte el plano 1.1

USOS INCOMPATIBLES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
- INCOMPATIBLE RESIDENCIAL Y TURÍSTICO

(EQ, SM) DOTACION SUPRAMUNICIPAL

CLASIFICACION Y CATEGORIAS DE SUELO

- SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SUNO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
- SUNO/T SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO (SUNC OT)
- SG SISTEMA GENERAL
- SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO (RESTO SUELO URBANO)

DELIMITACIONES, SECTORES Y AMBITOS

- AMBITO DE SUELO URBANIZABLE
- AMBITO DE SUELO URBANO
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LIMITE DE SUELO URBANO
- AMBITO PLAN ESPECIAL

ELEMENTO ESTRUCTURAL CATALOGADO

- Iglesia Parroquial de San Sebastián
- Ermida de Ntra Señora del Carmen
- Ermida del Sto. Cristo de la Sangre
- Plaza Guzman Andres

VIARIOS EXISTENTES
VIARIOS PROYECTADOS
YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

SISTEMAS GENERALES en SUELO NO URBANIZABLE

- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES TERRITORIALES**
 - Carretera 50 metros
 - Carretera 25 metros
 - Ferrocarril 25 metros
 - AVA 50 metros
 - Caminos
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS**
 - EDAR
 - RED ELÉCTRICA AT
 - DEPÓSITO DE AGUA
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**
 - PARQUE PERIURBANO Incluye reserva de punto limpio

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD
ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (R.D. 2287 de 30-12-2004) Y MODIFICACION DEL R.S.F. (R.D. 354 de 29-03-2005)

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

- Sólo sobre construido: 5 m
- Resto de suelo: 8 m

ZONA DE PROTECCIÓN

- Sólo sobre construido: 5 m
- Resto de suelo: 8 m

L.L.E. (LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN)

- Sólo sobre construido: 5 m
- Resto de suelo: 8 m

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PEDRERA

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA (SEVILLA)
JUNTA DE ANDALUCÍA

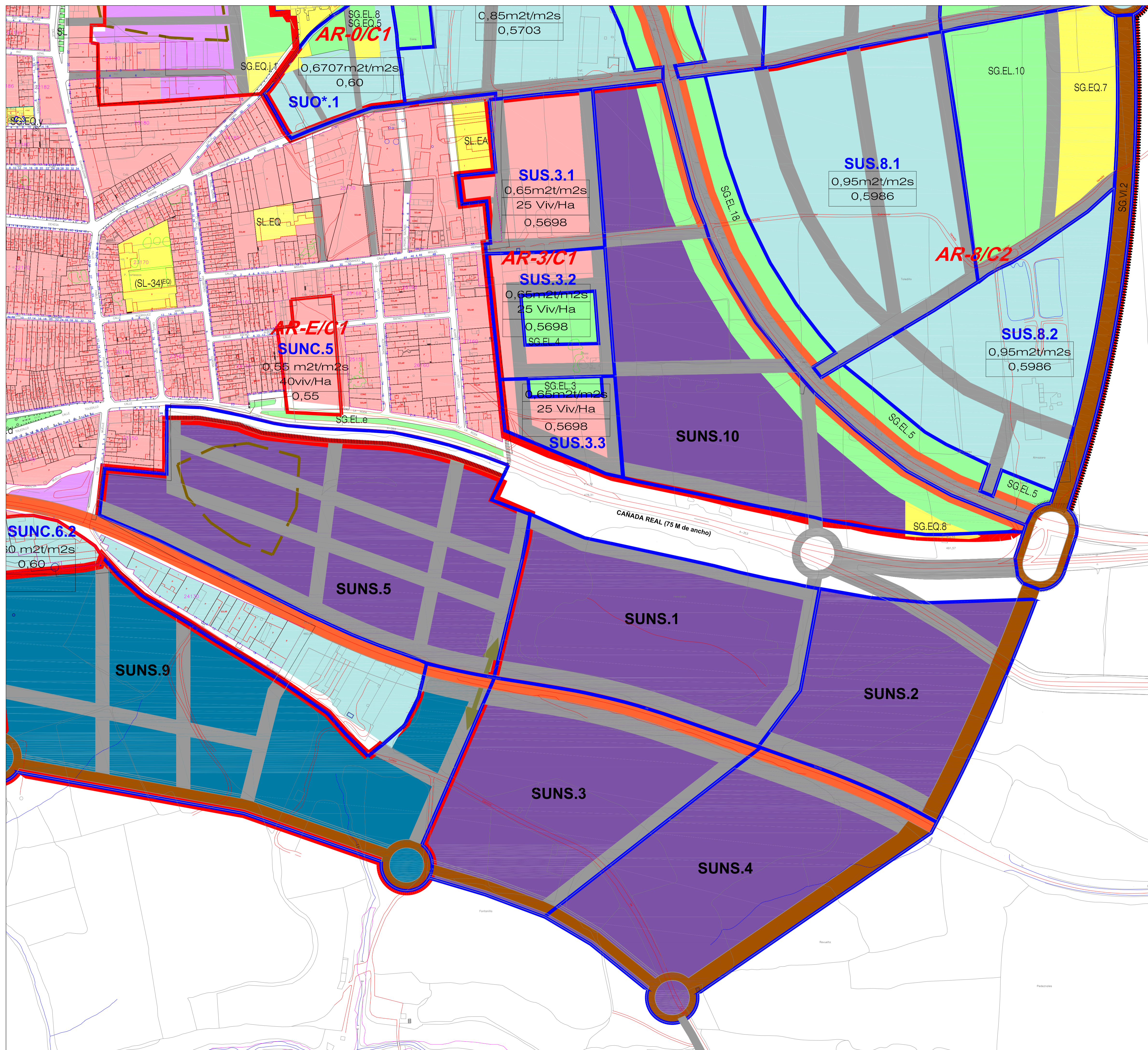
ESCALA: 1/5.000

DOCUMENTO: **INNOVACION (MODIFICACIÓN) 3**

FECHA: MARZO 2020

PLANO NUM.: **2**

TITULO DEL PLANO: **USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES. ÁREAS HOMOGÉNEAS. (USOS, DENSIDADES Y EDIFICACIONES GLOBALES). AMBITOS PROT.**



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL	ESPACIOS LIBRES
INDUSTRIAL	INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES
TERCIARIO	DOTACIONAL

USOS INCOMPATIBLES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

INCOMPATIBLE INDUSTRIAL	INCOMPATIBLE RESIDENCIAL Y TURISTICO
-------------------------	--------------------------------------

ZONAS DE ORDENANZAS DE SUELO URBANO

(C) CENTRO HISTORICO	(E) ENSANCHE	(A) EDIFICACION ABIERTA	(I) INDUSTRIAL	(T) TERCIARIO	(EQ) EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS	(EL) ESPACIOS LIBRES
----------------------	--------------	-------------------------	----------------	---------------	--	----------------------

ALINEACIONES Y ALTURAS URBANAS

ALINEACION	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION 2 PLANTAS (SALVO EDIFICACIONES EXISTENTES)
------------	---

CLASIFICACION Y CATEGORIAS DE SUELO

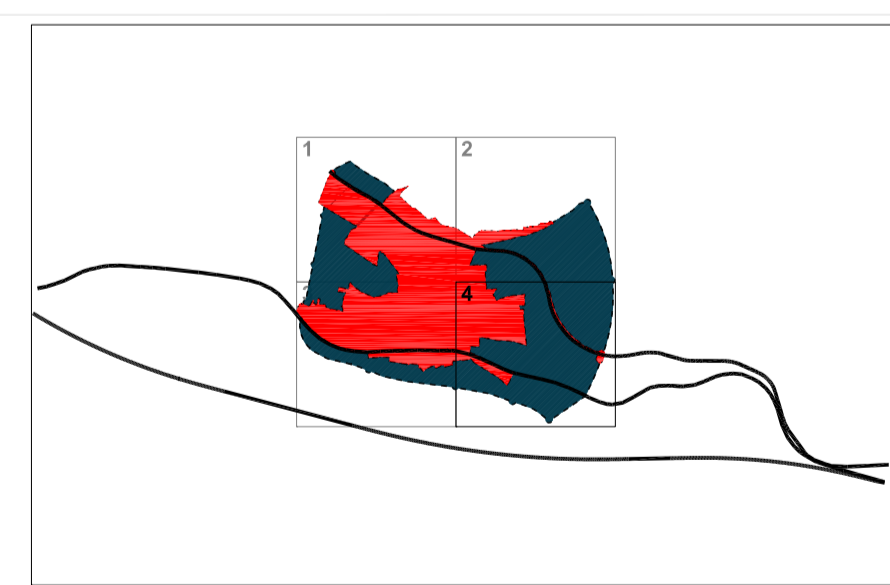
SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 SUO* SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO
 SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
 SUNC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
 SG SISTEMA GENERAL
 SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO (RESTO SUELO URBANO)

DELIMITACIONES, SECTORES Y AMBITOS

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE	LIMITE DE SUELO URBANIZABLE
AMBITO DE SUELO URBANO	LIMITE DE SUELO URBANO
	PLAN ESPECIAL

PROTECCIONES

DELIMITACION DE ELEMENTO CATALOGADO	
ESPACIO URBANO CATALOGADO/ EUC	
VIA PECUARIA. TRAZADO ACTUAL	
VIARIOS EXISTENTES	
VIARIOS PROYECTADOS	
PASOS SOTERRADOS BAJO FERROCARRIL	
YACIMIENTO ARQUEOLOGICO	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PEDRERA

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA (SEVILLA)
 JUNTA DE ANDALUCÍA

ESCALA: 1/2.000

DOCUMENTO: **INNOVACIÓN (MODIFICACIÓN) 3**

FECHA: MARZO 2020

PLANO NUM.: **O.C.3.4**

TITULO DEL PLANO: **ORDENACIÓN COMPLETA. ZONIFICACIÓN Y DOTACIONES**

SUNC-1	ADYACENTE A CAMPOSANTO
--------	------------------------

ORDENACION ESTRUCTURAL

definición del ámbito:		régimen del suelo:	
tipo:	AREA DE REFORMA INTERIOR	Clasificación:	Urbano
Superficie:	39.571 m ²	Categoría:	No Consolidado
Uso e intensidad global		Aprovechamiento	
Uso:	Terciario	Área de reparto:	SUNC-AR.A
Edificabilidad:	0,60 m ² t/m ² s	A. Medio:	0,60 m ² t UTC/m ² s
Densidad :	- Viv/h a	A. Objetivo sector:	23.743 m ² t
N ^a máximo viviendas	- Ud	Coef. Ponderación	1,0000 UTC
SUPERFICIE DE SSGG:		A. Homogeneizado:	23.743 m ² UTC
SG.EQ.j.1: 909 m ²		A. Subjetivo del sector:	22.269 m ² UTC
SG.EQ.j.2: 2.757 m ²		A. 10% Municipal:	2.374 m ² UTC
SG.EL.k: 6.869 m ²			

ORDENACION PORMENORIZADA

Usos pormenorizados			Reservas mínimas para dotaciones locales		
Terciario	80 (1,00)	% m ² t	Espacios libres	10 %	St
Ensanche	20 (0,80)	"	Equipamientos	4 %	St
			Aparcamientos públicos	0,50	plazas/100 m ² t

Nota.- En el ámbito de actuación existen yacimientos arqueológicos por lo que deberá realizarse una intervención arqueológica previa cuyo resultado condicionará la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes: Se trata de resolver un vacío urbano entre el casco urbano y el cementerio de la localidad, con usos terciarios de transición, cumpliéndose el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria y legislación sectorial correspondiente.
La ordenación vinculante es la correspondiente a los sistemas generales.
Se regularizarán las edificaciones existentes.

Potestativos: Se respetarán las alineaciones establecidas, ajustándose en el PERI.

ORDENACION PORMENORIZADA

1º CUATRIENIO	
Instrumento de planeamiento de desarrollo	Previsiones de programación y gestión
Plan Especial de Reforma Interior	Plazo máximo aprobación: 1 año Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA

