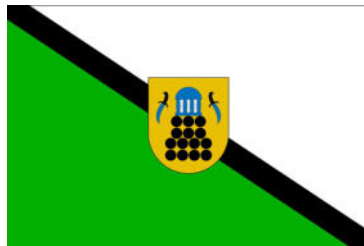


**DOCUMENTO BORRADOR DEL PLAN URBANISTICO
(EXPT. N° 3 DE INNOVACION (MODIFICACION) DEL
PLANEAMIENTO GENERAL DE PEDRERA
(SUELO URBANO))**



**AYUNTAMIENTO DE PEDRERA
MAYO 2022**

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

AYUNTAMIENTO DE PEDRERA

BORRADOR DEL PLAN URBANISTICO. INNOVACION (MODIFICACION) Nº 3 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. Avance de 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 de dos ámbitos, el suelo urbano no consolidado SUNC-3, para la adecuación de la delimitación a la realidad, delimitando correctamente el suelo urbano no consolidado del suelo urbano consolidado y la introducción de un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-8, necesario para la ampliación adecuada de un tramo de viario de la calle Pasedilla, reordenando el aprovechamiento urbanístico a las fincas resultantes, evitando así la expropiación y afección al erario público (SUNC-8), 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 y reordenación de un ámbito de suelo urbano para ampliación de viario. Son modificaciones simples para adecuar la situación del planeamiento urbanístico a la realidad y a los intereses públicos.

Se pretende la 3ª Modificación del PGOU de Pedrera, de forma puntual o parcial, en relación a la ordenación del suelo urbano, en sus categorías de consolidado y no consolidado, 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 ordenación urbanística de Andalucía, concretamente en sus artículos 19, 36 y 38 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, modificando dos zonas, 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 de dos ámbitos de suelo urbano (con la categorización adecuada de consolidado o no consolidado, 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 consolidado o no consolidado, 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 como consolidado o no consolidado, 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 CONSOLIDADO (Calle Pasedilla): Recalificación parcial de parcela residencial como viario público, para ampliación de viario existente deficitario, por necesidades de circulación óptima y adecuada, delimitando un ámbito de suelo urbano no consolidado, para la gestión adecuada del ámbito y el interés público.
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (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.

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).

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 (Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante 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 lo previsto en 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 CONSOLIDADO (Calle Pasedilla): necesidad de actuación parcial en el viario del casco urbano, para la funcionalidad de las comunicaciones, ampliando un tramo para su conexión adecuada con las vías principales de la ciudad, y estableciendo los mecanismos de equidistribución correspondientes para garantizar el derecho al aprovechamiento urbanístico a los propietarios privados afectados, y bajo el interés público de la actuación y sin afección al erario público.

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC-3): necesidad de modificación de un 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, por tanto, estableciendo una mejor ordenación pormenorizada orientativa, a desarrollar en el PERI 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 CONSOLIDADO (Calle Pasedilla): Recalificación parcial de parcela residencial como viario público, para ampliación de viario existente deficitario, por necesidades de circulación óptima y adecuada, delimitando un ámbito de suelo urbano no consolidado, para la gestión adecuada del ámbito y el interés público.
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (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, 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 dos ámbitos 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 dos ámbitos concretos 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.

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 CONSOLIDADO (Calle Pasedilla): Recalificación parcial de parcela residencial como viario público, para ampliación de viario existente deficitario, por necesidades de circulación óptima y adecuada, delimitando un ámbito de suelo urbano no consolidado, para la gestión adecuada del ámbito y el interés público.

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (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.

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 dos ámbitos con la reordenación de la categorización de suelo urbano (consolidado o no consolidado).

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 Organo 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 dos zonas 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. Avance de 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 acompañan, en anexo, las nuevas fichas urbanísticas de los dos ámbitos 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.

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 CONSOLIDADO (Calle Pasedilla): Recalificación parcial de parcela residencial como viario público, para ampliación de viario existente deficitario, por necesidades de circulación óptima y adecuada, delimitando un ámbito de suelo urbano no consolidado, para la gestión adecuada del ámbito y el interés público.

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (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.

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 dos ámbitos reducidos 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 casco antiguo 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, en dos ámbitos reducidos, 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 dos ámbitos reducidos de suelo urbano, en uno modificando la ordenación pormenorizada de un ámbito de desarrollo residencial (SUNC-3) y la otra la ampliación de un viario para la mejora funcional de la circulación (SUNC-8), 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 semicuantitativa 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 CONSOLIDADO (Calle Pasedilla): Recalificación parcial de parcela residencial como viario público, para ampliación de viario existente deficitario, por necesidades de circulación óptima y adecuada, delimitando un ámbito de suelo urbano no consolidado, para la gestión adecuada del ámbito y el interés público.
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (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) Improcedencia 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, mayo de 2022.

OJEDA
GARCIA
JOSE
MANUEL -
75426294W

Firmado digitalmente por
OJEDA GARCIA JOSE
MANUEL - 75426294W
Nombre de
reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-7542
6294W, givenName=JOSE
MANUEL, sn=OJEDA
GARCIA, cn=OJEDA
GARCIA JOSE MANUEL -
75426294W
Fecha: 2022.05.16 18:21:00
+02'00'

José Manuel Ojeda García.
Dr. Arquitecto urbanista.

ANEXOS.

PRESCRIPCIONES DERIVADAS DE INFORMES DE OTROS ORGANISMOS E INSTITUCIONES.

(Se completará con los informes que se reciban en el procedimiento)

FICHAS URBANÍSTICAS.

SUNC-3

ANTIGUO PERI-2

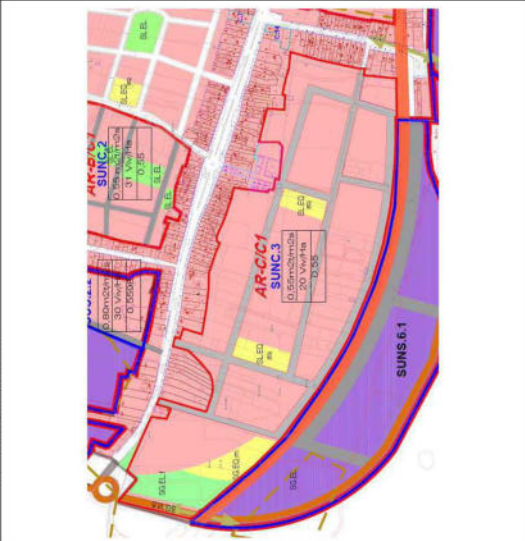
ORDENACION ESTRUCTURAL		régimen del suelo	
definición del ámbito:		Clasificación:	Urbano
tipo:	ÁREA DE REFORMA INTERIOR	Categoría:	No Consolidado
Superficie:	106.867 m ²		
Uso e intensidad global			
Uso:	Residencial	Área de reparto:	SUNC- AR.C
Edificabilidad:	0,55 m ² /m ²	A. Medio:	0,55 m ² /UTC
Densidad:	20 Viv/h a	A. Objetivo sector:	58.777 m ²
Nº máximo viviendas	214 Ud	Coef. Ponderación	1,0000 UTC
SUPERFICIE DE SSGG:			
SG.EQ.m:	3.330m ²	A. Homogeneizado:	58.777 m ² UTC
SG.VI.S:	1.161 m ²	A. Subjetivo del sector:	52.899 m ² UTC
SG.EI.F:	4.455 m ²	A. 10% Municipal:	5.878 m ² UTC
Reserva de viviendas protegidas (*)			
Edificabilidad:	30 %		
Nº máximo viviendas	75 Ud		

ORDENACION PORMENORIZADA		Reservas mínimas para dotaciones locales	
Usos pormenorizados		Reservas mínimas para dotaciones locales	m ² /100
R. Ensanche (VPO)	30 (0,70) % m ²	Espacios libres	18 m ²
R. Ensanche (libre)	50 (1,00) % m ²	Equipamientos	12 m ² /100 m ²
Terciario	20 (0,70) % m ²	Aparcamientos públicos	0,50 plazas/100 m ²
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo			
Preceptivos y vinculantes: Se trata de resolver un vacío urbano en el interior del casco, con usos residenciales y terciarios compatibles, y solucionando el frente al ferrocarril. Según la adaptación a la LOUA hay reserva de vivienda protegida.			
La ordenación vinculante es la correspondiente a los sistemas generales.			
Potestativos: Se respetarán las alineaciones establecidas, ajustándose en el PERI.			

ORDENACION PORMENORIZADA

<p style="text-align: center;">1º CUATRIENIO</p> <p style="text-align: center;">Previsiones de programación y gestión</p> <p>Plazo máximo aprobación: 1 año</p> <p>Tipo de iniciativa: PRIVADA</p>	<p style="text-align: center;">Instrumento de planeamiento de desarrollo</p> <p style="text-align: center;">Plan Especial de Reforma Interior</p>
---	---

Situación y ordenación



SUNC-B

C/ PASEDILLA

ORDENACION ESTRUCTURAL
definición del ámbito:

Tipo:	ACTUACION ASISTEMATICA	régimen del suelo:	Urbano
Superficie:	640,50 m ²	Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial	SUNG-:	ARH
Edificabilidad:	1,50 m ² /m ²	Área de reparto:	ARH
Densidad:	100 Viv/h	A. Medio:	1,50 m ² UTC/m ²
Nº máximo viviendas:	6 Ud	A. Objetivo sector:	1,025 m ²
		Coeff. Ponderación:	1,0000 UTC
		A. Homogeneizado:	1,025 m ² UTC
		A. Subjetivo del sector:	922 m ² UTC

Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	30 %	A. 100% Municipal:	100 m ² UTC
Nº máximo viviendas:	2 Ud		

ORDENACION PORMENORIZADA

Instrumento de planeamiento de desarrollo:

Estudio de Detalle

1º CUATRIENIO

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo aprobación: 1 año

Tipo de iniciativa: PÚBLICA

Situación y ordenación

ORDENACION PORMENORIZADA
Usos pormenorizados

R. Centro histórico (VPC)	30 (0,70)	%	m ² /100 m ²	Reservas mínimas para dotaciones locales
R. Centro histórico (libre)	50 (1,00)	% m ²	m ² /100 m ²	Espacios libres
Terciario	20 (0,70)	% m ²	m ² /100 m ²	Equipamientos
				Aparcamientos públicos

Nota.- Las alineaciones finales son las establecidas en el planeamiento general, pudiendo materializarse mediante un estudio de detalle. Los propietarios privados cederán la superficie de ampliación de viario afectada y materializarán su aprovechamiento subjetivo en las parcelas resultantes del proyecto de replanteamiento por cooperación.

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes: Se trata de resolver la funcionalidad de un viario, ampliando su conexión con viarios principales del municipio, por medio de la técnica del aprovechamiento urbanístico y la reparación.

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

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.

NOTA: LAS REFERENCIAS A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SON LAS EXISTENTES EN EL VIGENTE PGOU DE PEDRERA, SIENDO EN LA ACTUAL LEGISLACIÓN URBANÍSTICA (LISTA) ASIMILABLES A SUELO URBANO, SUELO SUJETO A TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PLAN BASICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, RESPECTIVAMENTE.

SUNC-3

ANTIGUO PERI-2

ORDENACION ESTRUCTURAL**definición del ámbito:**

tipo:	AREA DE REFORMA INTERIOR
Superficie:	106.867 m ²

régimen del suelo

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,55 m ² /m ² _s
Densidad :	20 Viv/h ^a
Nº máximo viviendas	214 Ud

Aprovechamiento

Área de reparto:	SUNC- AR.C
A. Medio:	0,55 m ² t UTC/ m ² s
A. Objetivo sector:	58.777 m ² t
Coef. Ponderación	1,0000 UTC
A. Homogeneizado:	58.777 m ² UTC
A. Subjetivo del sector:	52.899 m ² UTC
A. 10% Municipal:	5.878 m ² UTC

SUPERFICIE DE SSGG:
SG.EQ.m: 3.330m²
SG.VI.5: 1.161 m²
SG.EL.f: 4.455 m²

Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	30 %
Nº máximo viviendas	75 Ud

ORDENACION PORMENORIZADA**Usos pormenorizados**

R. Ensanche (VPO)	30 (0,70)	% m ² t
R. Ensanche (libre)	50 (1,00)	% m ² t
Terciario	20 (0,70)	% m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	18	m ² s/100 m ² t (>10%St)
Equipamientos	12	m ² s/100 m ² t
Aparcamientos públicos	0,50	plazas/100 m ² t

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes: Se trata de resolver un vacío urbano en el interior del casco, con usos residenciales y terciarios compatibles, y solucionando el frente al ferrocarril. Según la Adaptación a la LOUA hay reserva de vivienda protegida.

La ordenación vinculante es la correspondiente a los sistemas generales.

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

ORDENACION PORMENORIZADA

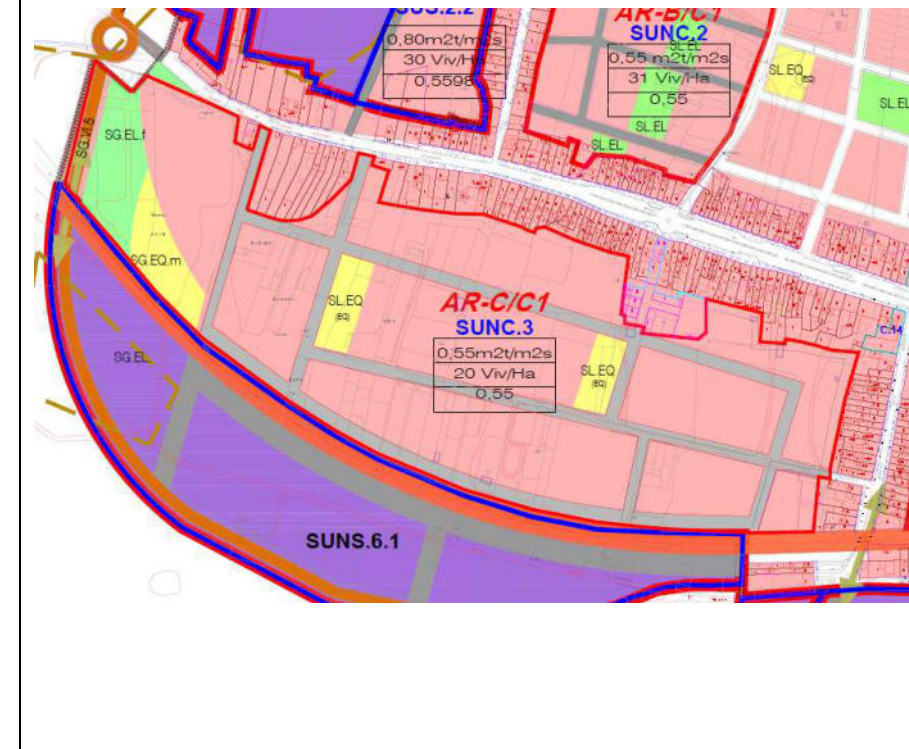
1º CUATRIENIO

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo aprobación	1 año
Tipo de iniciativa preferente	PRIVADA

Situación y ordenación

SUNC-8

C/ PASEDILLA

ORDENACION ESTRUCTURAL**definición del ámbito:**

tipo:	ACTUACION ASISTEMATICA
Superficie:	640,50 m ²

régimen del suelo

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	1,60 m ² t/m ² s
Densidad :	100 Viv/h a
Nº máximo viviendas	6 Ud

Aprovechamiento

Área de reparto:	SUNC-AR.H
A. Medio:	1,60 m ² t UTC/m ² s
A. Objetivo sector:	1.025 m ² t
Coef. Ponderación	1,0000 UTC
A. Homogeneizado:	1.025 m ² UTC
A. Subjetivo del sector:	922 m ² UTC
A. 10% Municipal:	103 m ² UTC

Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	30 %
Nº máximo viviendas	2 Ud

ORDENACION PORMENORIZADA**Usos pormenorizados**

R. Centro histórico (VPO)	30 (0,70)	% m ² t
R. Centro histórico (libre)	50 (1,00)	% m ² t
Terciario	20 (0,70)	% m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	-	m ² s/100 m ² t (>10%St)
Equipamientos	-	m ² s/100 m ² t
Aparcamientos públicos	1,00	plazas/100 m ² t

Nota.- Las alineaciones finales son las establecidas en el planeamiento general, pudiendo materializarse mediante un estudio de detalle. Los propietarios privados cederán la superficie de ampliación de viario afectada y materializarán su aprovechamiento subjetivo en las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación por cooperación.

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes: Se trata de resolver la funcionalidad de un viario, ampliando su conexión con viarios principales del municipio, por medio de la técnica del aprovechamiento urbanístico y la reparcelación.

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

ORDENACION PORMENORIZADA

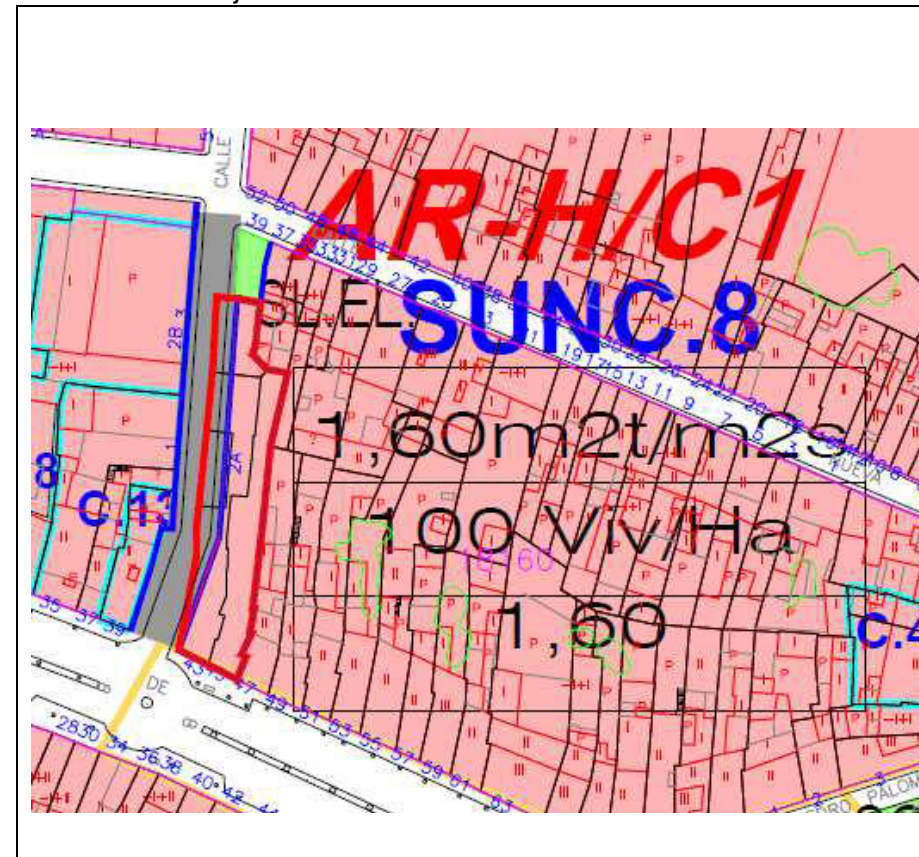
1º CUATRIENIO

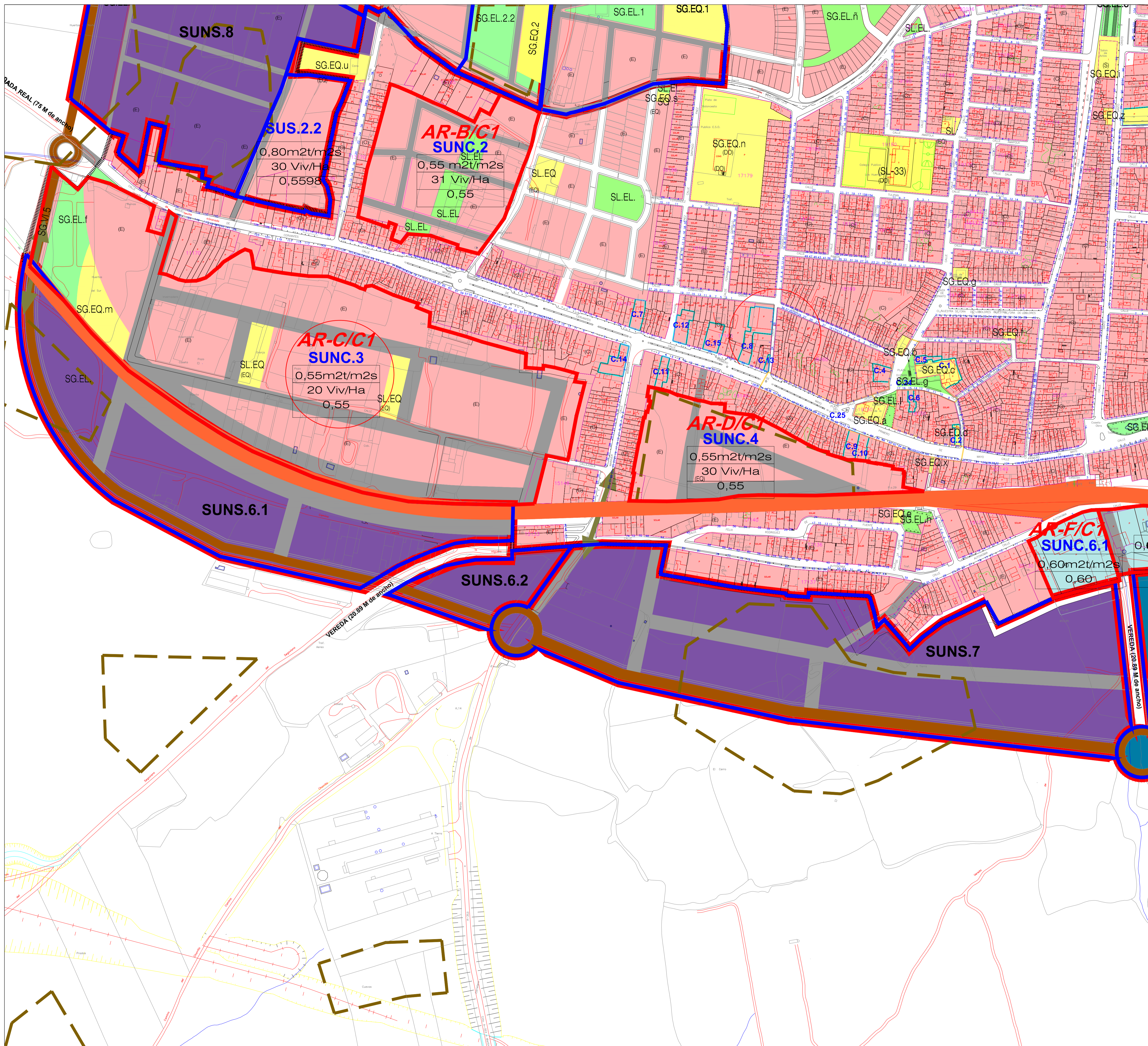
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Estudio de Detalle

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo aprobación	1 año
Tipo de iniciativa preferente	PÚBLICA

Situación y ordenación



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) ENSANCHO	(A) EDIFICACION ABIERTA	(I) INDUSTRIAL	(T) TERCIARIO	(EQ) EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS	(EL) ESPACIOS LIBRES
----------------------	--------------	-------------------------	----------------	---------------	--	----------------------

ALINEACIONES Y ALTURAS

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

CLASIFICACION Y CATEGORIAS DE SUELO

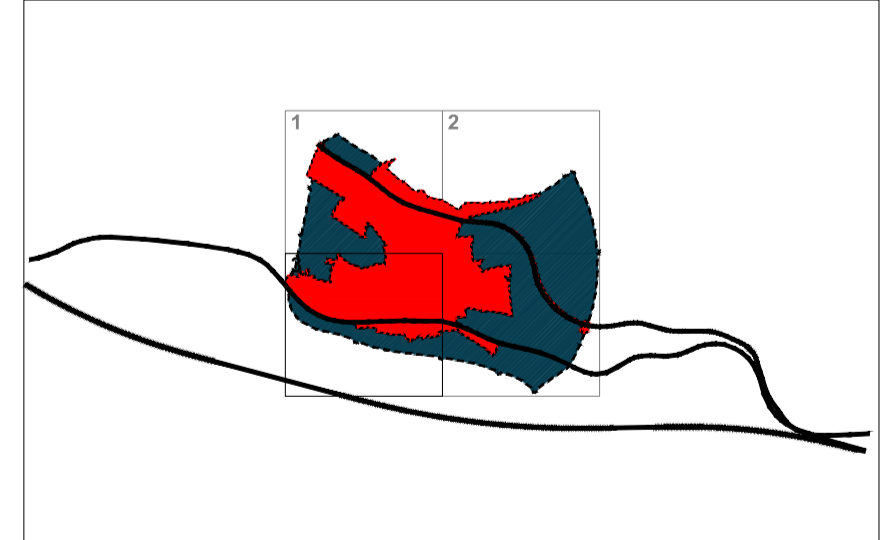
SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 SUC SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO
 SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
 SUNC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
 SG SISTEMA GENERAL
 SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO (RESTO SUELO URBANO)

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: APROBACIÓN PROVISIONAL
PLANO NUM.: O.C.3.3	TITULO DEL PLANO: ORDENACIÓN COMPLETA. ZONIFICACIÓN Y DOTACIONES	

