ARQUITECTO: JUAN DIEGO CABRERA MARTÍNEZ
C/ JESUS 10, BAJO TFNO 957 77 36 15
14400 POZOBLANCO. CÓRDOBA juandiego@jdcarquitectos.com

estudio de
arquitectura

REV3

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE USO

PARA LA MANZANA M.3 DEL

PPR-2A DE POZOBLANCO (Córdoba)

PROMOTORES:

STOKI MUR 2014, S.L
ESTACION DE SERVICIO LOS PEDROCHES, S.L.,
JAIME FERNANDEZ CASTILLO
ELECTRODOMESTICOS IGLESIAS, S.L

EL ARQUITECTO:

JUAN DIEGO CABRERA MARTINEZ.

JUNIO 2021

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA.

1.- OBJETO Y CONTENIDO
2.- EL PLANEAMIENTO VIGENTE. ANTECEDENTES.
3.- EMPLAZAMIENTO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
2.- DETERMINACIONES
3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES.
4.- ALCANCE.
5. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE Y LA MODIFICADA.
6.- INCIDENCIAS DE LA INNOVACION SOBRE EL AMBITO SECTORIAL.

ANEXOS

RESUMEN EJECUTIVO PLAN PARCIAL RESIDENCIAL 2 A).

VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

ANEXO JUSTIFICATIVO EDIFICABILIDADES GLOBALES

PLANIMETRÍA.

PLANOS DE INFORMACION

I.1.- SITUACION DE LA MANZANA EN EL PP R 2 A)
I.2.- ZONIFICACION ACTUAL
I.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PLANOS

P1.- ZONIFICACION MODIFICADA

O.- ANTECEDENTES.

El pleno del Ayuntamiento de Pozoblanco en sesión celebrada el 25 de febrero de 2020 aprobó inicialmente la modificación puntual de planeamiento para la adicción de uso alternativo en la manzana M3 del sector PPR-2A.

En su tramitación el 3 de Diciembre del mismo año se emite informe desfavorable por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y de Cultura y de Patrimonio Histórico en el que se indica, en síntesis, que:

- *Las determinaciones estructurales pueden verse alteradas en el proyecto de innovación ya que el uso alternativo podría ser mayoritario en el sector y comportaría un desplazamiento del uso global residencial.*

- *Eliminando del plan actual el apartado 7 la denominación de usos compatibles sustituyéndolas por la de "usos incluidos en la categoría" e introduciendo tres nuevos usos pormenorizados de oficina, estación de servicio-gasolineras, restauración y restaurantes.*

- *En el apartado 8 se sustituye "aparcamientos de superficie" remitiéndola a las previsiones del art. 69 de las NNSS.*

- *Se introduce el uso Terciario-comercial como uso alternativo al residencial previsto.*

- *Se establecen los parámetros de ordenación del uso (ocupación: 75%, altura: dos plantas…)*

- *Se cambian los parámetros para el uso residencial de "ocupación de planta baja: 100 % por el de "ocupación máxima: 100-90 %.*

- *No se advierte en el documento técnico las razones que justifican las alteraciones introducidas en la ordenación, sobre todo en lo relativo a la habilitación del uso comercial como alternativo…*

- *Introduce un nuevo uso como es el industrial.*

Con el fin de solventar y motivar tal innovación se propone la siguiente modificación mediante el presente documento que necesitará la nueva tramitación por parte de la Administración actuante.

MEMORIA INFORMATIVA

1.- OBJETO Y CONTENIDO

OBJETO.

El contenido de este documento es una innovación (modificación) de Planeamiento de uso de una parte de la parcela para la adición al señalado como M.3. del Plan Parcial Residencial 2 A) de la Localidad de Pozoblanco (Córdoba), las normas urbanísticas particulares reguladoras del uso alternativo del comercial-terciario al residencial de manzana cerrada con el que ya cuenta, realizando su análisis en el mismo orden que presentar las observaciones realizadas por la Delegación Territorial.

A) La motivación de la habilitación de la posibilidad de tal uso alternativo se basa en los siguientes argumentos con lo que no se afecta a las determinaciones estructurales:

1.- El traslado y la implantación de nuevos equipamientos locales que desde la Administración Local está realizando en la zona como más adelante se expondrá hace necesario dotarla de la posibilidad de nuevos usos alternativos compatibles con el residencial, que van a ser demandados por la ciudadanía cuando entren en funcionamiento todos los proyectos que la Entidad Local tiene proyectados.

2.- Con el fin de mantener el uso global residencial dominante, como elemento estructural, se prevé contemplar esta compatibilidad del uso terciario comercial en solo dos solares de la manzana objeto de estudio y en el borde de la población focalizándola en las partes colindantes a la zona de equipamiento del mismo sector o al suelo no urbanizable colindante, esponjando el tránsito edificatorio hacía estas zonas propias de la unidad o fuera de su ámbito.

3.- Esta posibilidad local del uso alternativo permite continuar garantizando el uso residencial global o dominante del sector resultando el 40.79 % de la edificabilidad para el uso terciario y el 59,21 % para el residencial, esto es, 24.398,89 m^2 t para el residencial y compatible y 16.805,00 m^2 t para el terciario también compatible, como se acredita con el cuadro de aprovechamiento subjetivo que forma parte de este documento.

4.- Con la modificación que se propone la edificabilidad del uso comercial realmente es la misma que en la actualidad se podría materializar destinando un 90% de la planta baja de las edificaciones.

5.- La introducción del uso como alternativo sigue posibilitando la implantación del uso residencial colectivo en la totalidad de la manzana, en cuyo caso la ordenación y aprovechamiento se mantendría como está actualmente vigente, no alterándolo.

B) Por otro lado y con respecto a los nuevos usos pormenorizados hay que indicar que:

El artículo 4.6.4 de las normas del Plan Parcial contempla los siguientes usos que se mantienen en la modificación propuesta

- Comercial
- Artesanal
- Cultural
- Educativo
- Hotelero
- Recreativo
- Industria en 1ª y 2ªcategoría,

En este sentido, el uso industrial de 1ª y 2ª categoría se encuentra en las ordenanzas de las NNSS de Pozoblanco regulándose en su art. 74 que incluye los espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

4.- Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones gasolineras, etc.

En este sentido, se enmarca la gasolinera-estación de servicio en las industrias de segunda categoría, reguladas en el art. 77 como complementaria al uso dominante residencial, incluyendo en esta categoría aquellas que, por su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas de uso residencial, con potencia máxima instalada de 30 C.V. y situadas en edificios dedicados exclusivamente a ese uso

. No obstante lo anterior y como se acredita en este documento, la manzana objeto de esta modificación estará rodeada de residenciales, de nuevos equipamientos sociales y administrativos que se sumaran a los hospitalarios y educativos ya implantados y la nueva dotación de servicios a la que se va a destinar el edificio de la Salchi sin olvidar el próximo desarrollo del sector colindante del P.P. R-1 que provocará que la M.3.1 y M.3.2 quede localizada prácticamente en el centro de toda esta zona.

Así las cosas, la implantación de infraestructuras que incrementen el número de vehículos en un solo punto, como es una estación de servicio, y la posibilidad de venta de productos petrolíferos podría provocar un incremento de

riesgos derivados de la naturaleza de éstos con cada una de las avenidas en las que se podría apoyar, teniendo como nota común de la manzana, la localización en frente de las mismas la zona de equipamiento de juego de niños, que constituyen las manzanas M.1.2 y M.2.1 sin olvidar que esa posible estación podría estar flanqueada por el resto de sus linderos con edificaciones residenciales dominantes en manzana cerrada, que ya se están ejecutando. Así:

* El solar M 3.1 tiene su frente a la Avda de la Salchi y a ésta confluye en sus cercanías con:

a) Los institutos de enseñanza secundaria "Valle de los Pedroches" y "Antonio María Calero".

b) El Centro de Convivencia Social con atención mayoritaria a la tercera edad.

c) El edificio de la Salchi que, debido a su versatilidad e implantación a corto plazo, podría acoger tanto actuaciones culturales como asistencia a servicios administrativos comarcales en virtud de los compromisos locales ya adquiridos, lo que arrastraría una colmatación del tráfico de los viales de la zona.

d) El desarrollo del resto del sector del P.P. R-1, con el uso dominante residencial, "centraría" a esta parcela en todas estas actuaciones lo que podría provocar problemas de viabilidad al sumarse a los vehículos vinculados a dicho uso primordial los propios de la actividad de repostaje.

* Por su parte, en el solar M.3.2, con apertura principal a la prolongación de la Avenida de Carlos Cano no puede considerarse una ronda de circunvalación sobre la que se apoyaría la posible estación de servicio. Esta afirmación se basa en los siguientes supuestos de hecho:

a) La ronda de circunvalación norte ha de alejarse de la zona urbana desde la intersección de la carretera de Alcaracejos hasta enlazar con la A-435 que se dirige a Pedroche y Torrecampo.

b) La implantación de un foco de atracción de vehículos incidiría también en el tránsito hacia el resto de los equipamientos reiterándose los mismos inconvenientes que los señalados para el solar M.3.1. que no se pueden corregir, reducir ni paliar por la escasa distancia entre ambos solares de la misma manzana.

Todo esto justifica que no se permita en ninguno de estos solares la implantación alternativa de estaciones de servicios de venta de productos

petrolíferos por su especial naturaleza y los riesgos que ello conlleva en una zona que, a corto plazo, va a ver incrementado su desarrollo derivada de todas las actuaciones y proyectos municipales puntuales previstos sin olvidar que, en este último caso, tiene dos de sus frentes a zonas de equipamiento local categorizado como juego de niños, haciendo más visible su incompatibilidad; circunstancias que no concurre en otras zonas del municipio de ahí que debe tratarse de forma diferenciada.

Así las cosas, con la modificación se permite la ubicación del edificio que puede albergar un uso exclusivo terciario y exento haciéndolo ahora con mayor precisión en el apartado nº 7 de dicho articulado, con la prohibición expresa de la ubicación de una estación de suministros de productos petrolíferos (gasolinera) por las razones anteriormente expuestas.

C) Con respecto el apartado 8 del art. 4.6.4 en el que se sustituyen los aparcamientos de superficie remitiéndolo a las previsiones del art. 69 de las NNSS se realiza porque en el mismo se contempla, con mayor detalle, todas estas previsiones en función de la tipología edificatoria que se presente.

D) Se aduce que se cambian los parámetros para el uso residencial de "ocupación de planta baja: 100 % por el de "ocupación máxima: 100-90 % y la justificación de ello es que, en la práctica, la totalidad de la superficie del suelo en el uso alternativo en dicha planta no se produce, ya que se ocupa parte de ella con los elementos de acceso a las plantas superiores (escaleras, portales ,etc.) con lo que la normativa se acerca a la realidad.

Se trata por tanto de una modificación de las reguladas en el art. 38 en relación con el art. 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), al incorporar determinaciones parciales de las Normas subsidiarias que no inciden sobre la ordenación estructural, ya que no afecta a la clasificación del suelo, no se prevé incremento de edificabilidades globales ni de densidad edificatoria.

Esta propuesta la hacen los propietarios de la manzana recogidos en el apartado de este documento denominado estructura de la propiedad, en donde se recogen sus datos con el fin de efectuar las correspondientes notificaciones.

CONTENIDO

La presente modificación tiene como contenido documental, de acuerdo con lo indicado en el art. 36.2.b) de la LOUA, el siguiente:

- Memoria Informativa.

- Memoria Justificativa.

- Normas Urbanísticas propias actuales del Plan Parcial en el que se encuentra la Manzana objeto de este documento.

- Normas Urbanísticas propias del Plan Parcial en el que se encuentra la Manzana objeto de este documento después de esta innovación

- Planos de planeamiento vigente y planeamiento modificado

2. EL PLANEAMIENTO VIGENTE. ANTECEDENTES.

2.1. Planeamiento urbanístico vigente.

- General.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico vigentes de esta localidad fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 15 de Junio de 2001 que revisó las aprobadas en el año 1981.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2012, aprobó definitivamente la Adaptación Parcial de estas Normas a los mandatos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, depositándose el 30 de octubre de 201 esta Modificación en el Registro Municipal de los Instrumentos de Planeamiento cumpliendo, así, el art. 40 de la LOUA, y se inscribió y registró en el registro autonómico de instrumentos urbanísticos, publicados en el B.O.P. de Córdoba, nº 12, de 18 de Enero de 2.013.

- De Ordenación.

Este Plan Parcial de Ordenación regulador del sector denominado como Residencial 2 A) fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria del 12 de Septiembre de 2.016, publicándose en el BOP de Córdoba, nº 205, el 27 de Octubre de 2.016, articulándose su gestión urbanística, mediante convenio urbanístico al haber unanimidad entre los entonces propietarios del

suelo aportante, que conllevó la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución por decreto de la Alcaldía de 28 de Junio de 2.017.

Por otro lado, la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria de 5 de Septiembre de 2.017 aprobó definitivamente el proyecto de urbanización; obras que fueron recibidas por el mismo órgano el 25 de Junio de 2.018, aprobándose inicialmente la Cuenta de Liquidación del sistema de compensación implantado, mediante el mencionado convenio urbanístico, por acuerdo del mismo órgano local del 8 de Julio de 2.019, tal y como consta publicado en el BOP de Córdoba, nº 148, del 1 de Agosto de este mismo año.

En resumen, el plan parcial se desarrolló en una sola unidad de ejecución, se urbanizó en su totalidad, se recepcionó por la Administración Local, ha transcurrido el plazo de garantía y se ha liquidado, en la actualidad, la cuenta del proyecto de reparcelación.

Este Plan contempló los siguientes solares con las determinaciones que siguen:

MANZANA	SUPERFICIE	TIPOLOGIA	Nº DE VIVIENDAS	INDICE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL
M 3	5.115,04	RC	100	2,20	11.253
M.4.1.	3.125,50	RU	39	1,92	6.001
M.4.2.	1.121,36	RC	21	2,20	2.467
M.5.1.	7.520,00	IND-1		1,35	10,152
M.5.2	3.266,80	IND-1		1,35	4.410
M.6.1	2.642,69	RU	38	1,92	5.074
M.6.2	2.642,69	RC	38	1,92	5.074
TOTAL	25.433,93		236		44.431

y las de la manzana que nos ocupa fueron:

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION DE LA MANZANA:	M.3
DATOS	
ZONA DE UBICACION	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACION (NN.SS) Aplicable	Manzana Cerrada
Superficie total	5.115,04m^2
CONDICIONES DE USO	
Uso pormenorizado característico	Residencial Plurifamiliar
Usos compatibles autorizados	Art. 179 NN.SS
CONDICIONES DE EDIFICACION	
Ocupación máx. en Planta Baja uso / Residencial	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m^2/m^2)	2.20
Nº máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Manzana cerrada
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Superficie máxima edificable	11.253 m2
Nº máximo de viviendas	100
Dotación de aparcamientos interiores	100 (1 por vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

3.- EMPLAZAMIENTO

3.1. Encuadre urbano

El Sector PP-R2A se sitúa al norte de la población con los siguientes linderos:

Al norte, variante de nuevo trazado que los separa del terreno rústico y que será, en el futuro, una primera ronda Norte entre las Carretera Pozoblanco a Añora y Pozoblanco a Pedroche; al este, vial que lo separa del PP-R2B contiguo y al sur y suroeste limitaba con el suelo urbano, vallado del Instituto de Enseñanza Media y terrenos del antiguo ferrocarril (FEVE), que lo separa del PP-R.1, con una superficie inicial de 63.474,64 m2.

3.2. Características físicas

En este plan se configuró la manzana M.3, con 5.115,04 m^2, de forma trapezoidal, con uso residencial, situada en la zona central-oeste del ámbito del P.P. R 2 A) de Pozoblanco, con un índice de edificabilidad de 2,20 m^{2}t/m^2, lo que

supone una intensidad de uso de 11.253,09 m^2t, que se adjudicó a Stoki Mur 2014, S.L. que enajenó la parcela nº M.3.2 y continúa siendo propietario de la M.3.1, M.3.1.1., M.3.4 y de la M.3.6.

Linda por el Norte con la prolongación de la Avenida de Carlos Cano, al Sur, con la Avda. de la Salchi, por el Este con la calle cuarta y por el Oste con la quinta. Tiene como referencia catastral la nº 8404801U3580S0001LD.

3.3.- Estructura de la propiedad.

La estructura actual del derecho real de dominio de esta manzana es el siguiente, derivadas de las segregaciones realizadas hasta el día de la fecha, siendo los promotores de esta iniciativa Stoki Mur 2014, S.L., Estación de Servicios Los Pedroches, S.L, Jaime Fernández Castillo y Electrodomésticos Iglesias S.L.

*** Solares M.3.1 y M.3.1.1. y M.3.6 y M. 3.4.** de 1.534,82 m^2 , 600,71 m2 , 330,26 m^2 y 330,26 m^2 respectivamente, lo que hace un total de 2.796,05 m^2, propiedad de **STOKI MUR 2014, S.L.,** con C.I.F. B-93342525, representada por D. Miguel Pablo Parra Balsera, con domicilio social en Torremolinos (Málaga), calle Periodista Bernabé Viñas, número 13, constituida mediante escritura otorgada en Málaga, el día 2 de Julio de 2.014, ante la Notario Doña Silvia Tejuca García, con el nº 1.403 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Málaga, al tomo 5302, folio 86, hoja número MA-124133, inscripción 1ª.

* **Solar M.3.2. y M.3.2.1,** con 955,72 m^2 y 702,94 m^2 propiedad de **ESTACION DE SERVICIO LOS PEDROCHES, S.L.**, con un total de 1.658,66 m^2, con C.I.F. B-14534473, representada por Don David Sánchez Pérez, con domicilio social en Añora (Córdoba), Ctra. de Añora a Dos Torres, Km. 1,2., constituida mediante escritura otorgada el 21 de Enero de 2.001, ante el Notario Don Vicente Javier Cobo Gallego, con el nº 100 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Córdoba, al tomo 1.446, folio 117, hoja número CO-15.285, inscripción 1ª.

* **Solar M.3.3,** con 330,26 m^2, propiedad D. **JAIME FERNANDEZ CASTILLO**, con N.I.F. 80.149.679-S vecino de Pozoblanco, con domicilio en la calle Pilar, nº 29.

* **Solar M. 3.5,** con 330,26 m^2, propiedad de **ELECTRODOMESTICOS IGLESIAS, S.L,** con C.I.F. B-93342525, representada por D. Vicente Iglesias López, con domicilio en Polígono Industrial San Roque, Parcelas 24-25 de Dos Torres, con C.I.F. B-14894463, constituida el 5 de Mayo de 2.010 ante la Notario Dª Rocío García Aranda Pez, con el nº 381 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Málaga, al tomo 5302, folio 86, hoja número MA-124133, inscripción 1ª.

La anterior descripción de los solares indicados no se corresponde con la realidad registral ni catastral al no haberse tramitado aún los oportunos expedientes de segregación por la suspensión de licencias prevista ante una innovación como las que nos ocupa.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1.1. Procedencia

La procedencia de esta modificación tiene su base en la siguiente normativa:

A) La Ley 7/02, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, anteriormente citada, que no se ha visto alterada por el Decreto Ley 3/2019, de 24 de Septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, señala:

1.- El art. 3.1.c):

"Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones sea cual fuera su titularidad, al interés general definido por esta Ley, y en su virtud, por la ordenación urbanística.

Añadiendo el punto 2.a) que:

"La ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso:

a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación."

2.- El art. 13.3 sobre los planes parciales:

3.- Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

….

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras

para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

…

3.- El art. 19 sobre el contenido documental de los instrumentos de planeamiento:

"1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

5.ª Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

6.ª Cuando proceda la notificación individualizada en el trámite de información pública, ésta deberá incluir los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios.

b) Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

c) Planos y demás documentación gráfica, que deberán definir, sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

2. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir, además, cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta.

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su

participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

4.- El art. 31, regulador de las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento:

"1.- A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:

B) La aprobación definitiva de:

b) Los Planes Parciales de Ordenación que no desarrollen Planes de Ordenación Intermunicipal.

La aprobación definitiva de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como de los Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, requiere la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo:

C) La evacuación de informe previo preceptivo en innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal. Este informe se emitirá en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo. Cuando este informe se refiera a instrumentos de planeamiento de desarrollo se solicitará durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial."

5.- El art. 32, regulador de la tramitación de los instrumentos de planeamiento:

"1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1.ª Iniciación:

b) En los restantes instrumentos de planeamiento: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

2.ª La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya.

… /…

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

3.ª La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

4.ª Tras la aprobación provisional, el órgano al que competa su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

2. En los procedimientos iniciados a instancia de parte, conforme a lo establecido en el apartado b) de la regla 1.ª del apartado anterior, transcurridos tres meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente proyecto en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la aprobación inicial, el interesado podrá instar el sometimiento a la información pública de la forma que se establece en el siguiente apartado. Practicada la información pública por el interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el proyecto del instrumento de planeamiento a la Consejería competente en materia de urbanismo para la emisión, si hubiere lugar, del informe previsto en el artículo 31.2.C). Evacuado este informe o transcurrido el plazo para su emisión, se solicitará al órgano competente la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, quien habrá de dictar la resolución expresa y su notificación al interesado en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo informe desfavorable de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Cuando la aprobación definitiva corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo, el solicitante podrá, desde que hayan transcurrido en su totalidad los plazos establecidos en el párrafo anterior, instar ante la misma la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. Instada ésta, dicha Consejería requerirá de la Administración responsable de la tramitación de la iniciativa particular la remisión del expediente administrativo en el plazo de diez días, siendo esta Administración incompetente para adoptar cualquier decisión o realizar cualquier actuación distinta de la de la remisión del expediente. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de tres meses desde la reiteración de la solicitud, transcurrido el cual sin notificación de resolución expresa, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo que afecte a la ordenación estructural y cuando se trate de Planes de Sectorización."

6.- El art. 36, sobre régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento:

"*1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.*

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regula dos para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las

innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

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

2.ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

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

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.

3.ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4.ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5.ª) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurran las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

6.ª En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

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

2. ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del

Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).

3.ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c) del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá, en todo caso, proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

7.- El art. 38 sobre modificación de los instrumentos de planeamiento: Concepto, procedencia y límites:

"*1.- Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.*

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

8.- El art. 39 Información pública y participación:

"1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados:

a) El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones.

b) Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de planeamiento, así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 27.

2. Deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.

3. La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, y facilitarán su conocimiento por medios telemáticos durante las fases de su tramitación.

4. En el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el artículo 19.3."

B) El Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, señala que:

1.- El art. 45:

"1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquéllos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación."

2.- El art. 48 que:

"1. La asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la calificación concreta que el Plan Parcial establezca para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el mismo, debiendo corresponder a cada zona un mismo uso de suelo.

2. Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

3. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.

4. Las reservas de suelo que se prevean para dotaciones de Planes Parciales se realizarán en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista para el ámbito territorial incluido en aquéllos, y de acuerdo con los módulos que se especifican en el anexo de dotaciones del presente Reglamento. La superficie de estas reservas respetará en todo caso los mínimos establecidos en el artículo 13.2 de la Ley del Suelo, párrafos b), c) y e).”

3.- *El art.* 58 que:

“1. La Memoria de los Planes Parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolle, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

2. La Memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos:

a) Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Programa del Plan General o del Plan de etapas del Programa de Actuación Urbanística que desarrollen, o de su conveniencia y oportunidad si desarrollen las determinaciones contenidas en una Norma Subsidiaria de Planeamiento.

b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:

1º Características naturales del territorio, como geológicas, geotérmicas, topográficas y otras.

2º Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

3º Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

c) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan y justificación de la que resultase elegida. Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

3. Como anexo a la Memoria se incluirá una síntesis de la misma, acompañada de cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes y demás aspectos relevantes."

4.- Así, el art. 61:

"Las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.

Estudios de detalle.

Parcelaciones.

Proyectos de urbanización.

c) Normas de Edificación, con referencia a:

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas."

Normas particulares de cada zona.

5.- Por último, el art. 154

"1. Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.

2. La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como **modificación del mismo***, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General."*

1.2.- Conveniencia y oportunidad de esta modificación.

Como se dijo, el P.P. R 2 A se aprobó en el año 2.016 y, desde entonces, en la zona colindante de La Salchi, se han producido los siguientes hechos que han modificado las necesidades sociales derivadas de estos nuevos usos que, desde la esfera municipal, se están propiciando:

1.- Por un lado, el Ayuntamiento, en el primer semestre del año 2.019, ha iniciado, desde una perspectiva global, el cambio de uso de las parcelas municipales destinadas a equipamientos para otros usos, con el objetivo de implantar en una parcela colindante, situada en el P.P. R-1 apoyada en la Avenida de la Salchi, una futura Residencia para la Tercera Edad con el objetivo de dar respuesta a la demanda ciudadana y evitar, así, que las personas necesitadas del municipio tengan que se acogidas en otros Centros Especializados repartidos por las localidades de la comarca llegando, incluso, a ser desplazados hasta las Residencias del Valle del Guadiato, como son Peñarroya y Espiel.

Con el fin de solucionar esta problemática social, aunque desde un prisma general, el Pleno Municipal, en sesión del 30 de Junio 2020 se aprobó definitivamente la innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento relativa a la modificación de los art. 48 y 61, equipamientos y usos y clase de usos, que

permita entre otros objetivos destinar una parcela municipal dotacional de 11.000 m^2 a la futura Residencia para la Tercera Edad.

Así, la modificación del art. 48 dejará resuelta, con carácter general, cualquier posible mutación de destino entre parcelas pertenecientes al sistema de equipamientos y el art. 61 permitirá la compatibilidad de los usos regulados en cada zona y su coexistencia dentro de la misma parcela con el uso residencial de manera alternativa y exclusiva en parcela colindante, al tratarse de actividades compatibles con aquel, al no encontrarse regulados usos alternativos y no establecerse los mismos como expresamente prohibidos.

2.- En segundo lugar, se ha firmado entre la Consejería de Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento la permuta de terrenos que facilitará la construcción del cinturón verde de la localidad, lo que implica la desafectación de determinados tramos de vías pecuarias incluidos en otros sectores urbanísticos; mutación que permitirá su desarrollo y facilitará la terminación de sectores y unidades de ejecución que quedan pendientes de desarrollo por incluir en su ámbito vías pecuarias lo que permitirá su transformación y, por ende, el incremento de la oferta del suelo residencial a la población. Este es el caso de la UE nº 2 del PP-R1, próximo al que nos ocupa y que se apoyo el mismo sistema viario, la Avda. de la Salchi.

3.- En tercer lugar, la diferentes opciones de uso tanto culturales como de servicios que permite el edificio municipal de La Salchi con el que llega a compartir, incluso, vías de comunicación como es la Avenida de la Salchi ya indicada, motiva y justifica la adición de uso alternativo de carácter terciario-comercial a la parcela M.·3 facilitando la implantación de usos comerciales en sus más variados contenidos, con la posibilidad, y no obligación, de desplazar el residencial a otras zonas vacantes de la zona urbana y adelantarse a dar respuesta a las nuevas necesidades sociales que van a aparecer derivados de estos cambios de usos que el mismo Ayuntamiento de la localidad está promoviendo en su zona de influencia.

4.- En cuarto y último lugar, tal y como se ha comentado anteriormente este instrumento se adelanta a la posible congestión de tráfico que se puede presentar en esta zona si se añade un punto concreto de llamada de vehículos, como son las estaciones de servicio; hecho que podría provocar, además, situaciones peligrosas de compatibilidad con la mayor afluencia peatonal a esta misma zona derivada de los equipamientos educativos y sanitarios ya existentes sin olvidar el complemento lúdico y administrativo que está previsto dotar al edificio de la Salchi por parte de la Administración Local que podría llevar a una

difícil convivencia entre vehículos y viandantes que se vería incrementada con los autobuses interurbanos escolares ya implantados; circunstancias que solo están presentes en esta zona de la localidad por lo que deben recibir un tratamiento específico y concreto en el sentido de limitar la llamada de vehículos y el potencial peligro derivado de los productos que manipulan.

Así, la morfología de la ciudad en esta zona de ensanche sigue manteniéndose con amplias avenidas, que facilitan el acceso rodado y las comunicaciones con los municipios, facilitando con esos usos comerciales la materialización con tipologías edificatorias más flexibles.

Por último y, como se ha dicho, no se trata de eliminar el uso residencial como dominante sino añadir el alternativo de terciario comercial como ya se hizo con la parcela M.5 en la que ya se ha implantado un comercio minorista.

2.- DETERMINACIONES.

2.1. Ordenación

No se modifica la geometría de la manzana ni se afecta al resto del Plan en ninguno de sus elementos, permitiendo una implantación de volúmenes edificatorios más flexible, con posibilidad de retranqueos.

2.2. Clasificación y Calificación del suelo

Se mantiene la misma clasificación de suelo urbano consolidado incorporando un nuevo uso alternativo y compatible.

2.3. Niveles de intensidad

No cambia el reparto del aprovechamiento del conjunto que mantiene las mismas determinaciones aprobadas y tabuladas.

2.4. Condiciones de Desarrollo y Ejecución

- No incide en modo alguno en la urbanización ya ejecutada y recepcionada por lo que no es necesario ninguno instrumento de desarrollo ni de ejecución.

- No repercute sobre los sistemas estructurales de ordenación encontrándose, por tanto, ante una modificación puntual del uso de un solar del Plan sin incidencia sobre ejes superiores.

- No implica repercusión económica en el resto del sector que conforma este plan reduciéndose el esfuerzo económico tan solo al coste que supone la redacción urbanística y la tramitación de este documento y sus anotaciones tabulares de las fincas registrales actuales pues las que se creen por su segregación, agregación o agrupación nacerán ya con tal compatibilidad de usos.

Además, concurren todas y cada una de las circunstancias de ámbito social (cultural y asistencial) citadas en la justificación de esta propuesta que posibilitan, como se ha dicho, la "*descarga*" del uso intensivo residencial en manzana cerrada permitiendo la implantación del uso alternativo comercial terciario que permita dar un tratamiento global a la zona y adelantar la respuesta a las futuras necesidades sociales de la zona proyectadas por la misma Administración actuante.

2.5. Condiciones de uso y edificación

Se mantiene la misma edificabilidad de manzana cerrada (2.2 m^2T/ m^2 s) incorporando un uso terciario-comercial con edificabilidad suficiente del 0.9 m^2 t/ m^2s para el uso terciario con una nueva opción de tipología edificatoria facultando al retranqueo de las edificaciones en estos dos solares propuestos pues, en caso, contrario las edificaciones quedarán alineadas a vial. No obstante, la parcela no pierde los usos residenciales y compatibles existentes en la actualidad.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES.

La innovación que se propone atiende a las siguientes consideraciones:

A.- De ordenación.

La innovación solo pretende posibilitar como alternativo la implantación de uso terciario-comercial (ya regulado por dicho sector) que responda a las nuevas necesidades que la ciudadanía va a plantear cuando se desarrollen todas las iniciativas que el ayuntamiento tiene previsto para la zona colindante a la parcela, facultándose la posibilidad de edificaciones exentas con retranqueo en sus edificios y con un vallado perimetral bajo (definido en ordenanzas) alineado a vial para permitir la visión de la parte interior de las parcelas.

B.- De documentación.

La documentación que se presenta resulta adecuada al objetivo perseguido y en todo caso integra y refunde los nuevos contenidos con la documentación del planeamiento urbanístico vigente.

C.- De procedimiento.

Las modificaciones alcanzan a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada que se señalan en el art. 10.2 de la LOUA prevista en el plan parcial últimamente aprobado y en vigor por lo que su modificación supone transcurrir por el mismo iter procedimental que aquel llevó a cabo.

4.- ALCANCE.

La presente innovación afecta exclusivamente a la manzana 3 del Plan Parcial R 2 A) y alcanza a las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada que se señalan en el art. 10.2. de la LOUA, al mantener las condiciones de uso y de edificación previstas en el Planeamiento, incorporando un nuevo uso terciario-comercial.

Por otra parte, no se clasifican nuevos suelos, ni se modifican los parámetros de parcela mínima, ocupación, edificabilidad y altura establecidos en el planeamiento vigente, incorporando únicamente el citado uso totalmente compatible con el residencial manteniendo los mismos parámetros de ocupación y de intensidad de uso.

Se modifica el ARTÍCULO 4.6.4 de uso terciario-comercial.

5. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE Y LA MODIFICADA.

5.1.- NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE:

1.- En la actualidad, el uso Terciario-comercial presenta la siguiente regulación:

Articulo 4.6.4. Normas particulares: Uso TERCIARIO-COMERCIAL

Uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías. Se regulará como uso alternativo al residencial.

1.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- *Superficie Mínima : 200 m^2*
- *Fachada Mínima al vial principal: 10 m*

2.- Edificabilidad Neta máxima:

1,35 m^2t/m^2s sobre superficie de parcela con este uso terciario-comercial alternativo al dominante.

3.- Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

- La edificación tendrá el carácter de exenta pudiendo estar alineada a cualquiera de sus linderos, en caso de no alinearse, presentará un retranqueo mínimo de 5 m, en todo el frente de manzana.

- La parte que no tenga edificación a vial tendrá un vallado hasta1,00m. de altura máxima con materiales sólidos y opacos. Por encima de esta altura y hasta una altura máxima de 2,10 m., con cerramiento ligero y transparente.

4.- Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de la parcela neta será del 75 %

5.- Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 metros, medida al punto más alto del edificio.

El número máximo de plantas será de 2.

6.-Sótanos.

Se permiten sótanos y semisótanos de manera total o parcial en la parcela sin que afecte a la edificabilidad.

7.- Usos compatibles:

- *Comercial*
- *Artesanal*
- *Cultural*
- *Educativo*
- *Hotelero*
- *Recreativo*
- *Industria en 1ª y 2ªcategoría*

Limitaciones a los usos:

No podrán implantarse establecimientos comerciales cuya superficie útil de exposición y venta al público sea superior a 2.500 m^2, prohibiéndose expresamente la implantación de establecimientos que tienen en la Ley de Comercio la consideración de Gran Superficie Minorista.

8.- Aparcamientos en superficie:

Habrá de contar con aparcamientos según las NNSS en su artículo 69 con una plaza por cada 80m^2 de superficie construida.

Se permite el uso de aparcamientos en superficie en la zona no ocupada por la edificación, los cuales podrán estar cubiertos con marquesinas para tal fin. La superficie ocupada cubierta computará a efectos de edificabilidad al 50%.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION DE LA MANZANA:	*M.3*
DATOS	
ZONA DE UBICACION	*Residencial*
ORDENANZA DE EDIFICACION (NN.SS) Aplicable	*Manzana Cerrada*
Superficie total	*5.115,04m^2*
CONDICIONES DE USO	
Uso pormenorizado característico	*Residencial Plurifamiliar*
Usos compatibles autorizados	*Art. 179 NN.SS*
CONDICIONES DE EDIFICACION	
Ocupación máx. en Planta Baja uso / Residencial	*100%*
Edificabilidad máxima sobre parcela (m^2/m^2)	*2.20*
Nº máximo de plantas	*3*
Tipologías previstas de edificación	*Manzana cerrada*
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Superficie máxima edificable	*11.253 m^2*
Nº máximo de viviendas	*100*
Dotación de aparcamientos interiores	*100 (1 por vivienda)*
*Titularidad final prevista de los terrenos **	*Privado*

5.2 NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

Artículo 4.6.4 MODIFICADO.

Normas particulares: Uso TERCIARIO-COMERCIAL

Uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías. Se regulará como uso alternativo al residencial y otros usos que prestan servicios a la población.

1.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie Mínima : 200 m^2
- Fachada Mínima al vial principal: 10 m

2.- Edificabilidad Neta máxima:

- Solar M.5.: 1,35 m2t/m2s sobre superficie de parcela con este uso terciario-comercial alternativo al dominante.

- Solar M.3.1.: 0.9 m^2t/m^2s sobre superficie de parcela con este uso terciario-comercial alternativo. Si se mantiene el uso residencial plurifamiliar la edificabilidad será la asignada en el plan parcial de 2.20 m^2t/m^2s

- Solar M.3.2.: 0.9 m^2t/m^2s sobre superficie de parcela con este uso terciario-comercial alternativo. Si se mantiene el uso residencial plurifamiliar la edificabilidad será la asignada en el plan parcial de 2.20 m^2t/m^2s

3.- Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

- La edificación tendrá el carácter de exenta pudiendo estar alineada a cualquiera de sus linderos. En caso de no alinearse, presentará un retranqueo mínimo de 5 m, en todo el frente de manzana.

- La parte que no tenga edificación a vial tendrá un vallado hasta de 1,00 m. de altura máxima con materiales sólidos y opacos. Por encima de esta altura y hasta una altura máxima de 2,10 m., con cerramiento ligero y transparente.

4.- Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de la parcela neta será del 75 %

5.- Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 metros, medida al punto más alto del edificio.

El número máximo de plantas será de 2.

6.-Sótanos.

Se permiten sótanos y semisótanos de manera total o parcial en la parcela sin que afecte a la edificabilidad.

7.- Usos compatibles:

- Comercial
- Administrativo
- Artesanal
- Cultural
- Educativo
- Hotelero y restauración
- Recreativo
- Industria en 1ª y 2ªcategoría (Agencia de transportes, Estaciones de autobuses, garajes, que se enmarque en las categorías reguladas en el articulo 76 y 77 como compatibles y complementarias del uso residencial de las NNSS, salvo el uso prohibido.)

8.- Uso prohibido en la manzana M.3:

Estaciones de servicio o gasolineras.

9.- Limitaciones a los usos:

No podrán implantarse establecimientos comerciales cuya superficie útil de exposición y venta al público sea superior a 2.500 m^2, prohibiéndose expresamente la implantación de establecimientos que tienen en la Ley de Comercio la consideración de Gran Superficie Minorista.

10.- Aparcamientos en superficie:

Habrá de contar con aparcamientos según las NNSS en su artículo 69

Se permite el uso de aparcamientos en superficie en la zona no ocupada por la edificación, los cuales podrán estar cubiertos con marquesinas para tal fin. La superficie ocupada cubierta computará a efectos de edificabilidad al 50%.

11.- Tratamiento de las medianerías recayentes a parcela.

Las medianeras de las parcelas 3.1 y 3.2 tendrán algún tipo de tratamiento con vegetación, rejas o acabados de fachada al menos la altura de 2.20 m. Cuando el uso sea terciario comercial alternativo.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION DE LA MANZANA	M.3.MODIFICADA
DATOS	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACION (NNSS)	NNSS en función de la tipología del uso
SUPERFICIE TOTAL	5.115,04 m^2
CONDICIONES DE USO	
Uso pormenorizado característico	Residencial y compatibles
Uso alternativo	Terciario-comercial
Usos compatibles	Arts. 4.6.2.12 y 4.6.4.7 del PPR2A
Usos prohibidos	Estaciones de servicio-gasolineras
CONDICIONES DE EDIFICACION	
Ocupación máxima en uso terciario comercial Parcelas 3.1-3.2	75 %
Ocupación máxima en uso residencial.	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela uso residencial	2.2 m^2 t/m^2 s
Edificabilidad máxima sobre parcela uso terciario-comercial	0.9 m^2 t/m^2 s
Número máximo de plantas terciario comercial	2 plantas (9 m. de altura)
Número máximo de plantas uso residencial	3 plantas según NNSS
Tipologías previstas de edificación	Manzana cerrada residencial / Exenta uso terciario-comercial
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Edificabilidad máxima	11.253,05 m^2
Número máximo de viviendas	100
Dotación de aparcamientos interiores	100 (según artículo 69 de las NSPP)
Titularidad final prevista de los terrenos	Privado

6.- INCIDENCIAS DE LA INNOVACION SOBRE EL AMBITO SECTORIAL.

- Sobre la afección a determinaciones de carácter estructural.

Por lo tanto, con la modificación que se plantea no se produce incremento de población, ni variación de clasificación de suelo añadiéndose la posibilidad de implantar un uso alternativo compatible con el dominante en iguales condiciones que las señaladas para la manzana 5, lo que requerirá en su tramitación informe de la Consejería competente en materia de urbanismo conforme al artículo 31.1 de la LOUA, apartados A) a) y B) a), si bien, y como solo afecta a determinaciones de naturaleza pormenorizada la aprobación definitiva le corresponde al Ente Local, como se recoge en el apartado B) a) anterior.

En este sentido y de acuerdo con las determinaciones urbanísticas de carácter estructural contenidas en el art. 10.1 de la LOUA y en relación con el Titulo V de la adaptación parcial de las Normas a la LOUA hay que indicar, centrándonos en la sección 1ª que regula las determinaciones estructurales del suelo urbano consolidado, como es en el que nos encontramos, lo siguiente:

- La innovación no afecta al uso global, que continúa siendo el residencial, pretendiéndose la adición de un nuevo uso alternativo en una manzana, resultando un 40.79 % del aprovechamiento para el uso alternativo y el 59.21% para el global residencial.

- No se incrementa la densidad poblacional máxima sino más bien todo lo contrario, se facilita la "descarga" la posibilidad de utilizar este uso en beneficio de otras zonas.

- Por ende, no se modifica las intensidades netas o las superficies máximas edificables, pudiéndose ser reducidos en la alternativa de implantación del uso terciario.

En este sentido y como quiera que cuando se aprobó dicha adaptación a la LOUA el suelo que nos ocupa estaba clasificado como urbanizable ordenado, aunque luego se modificara como se ha visto, su desarrollo cumplió las determinantes estructurales (uso, densidad y edificabilidad) fijadas en el art. 5.18 1. a) lo que originó su aprobación ya definitiva.

- Sobre la afección a la incidencia territorial.

De igual modo y al localizarse en suelo urbano esta modificación no está sometida al procedimiento de emisión de informe de incidencia territorial de

acuerdo con lo previsto en el art. 1.1 de la Orden de 3 de Abril de 2.007, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes por la que se regula la emisión del citado informe, ni tampoco tienen incidencia sobre la ordenación territorial de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Octava de la LOUA y Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio (LOTA), al tratarse de usos pormenorizados ya previstos con anterioridad desde ésta y sin que afecte sobre la estructura territorial.

- Sobre la evaluación ambiental.

Este Plan parcial estaba ya previsto en su origen por las Normas Municipales de Planeamiento aprobadas en el año 2.001 adaptadas, posteriormente, a la LOUA.

El sector del Plan Parcial Residencial 2 originario, luego dividido en dos sectores, el A) y el B) estaba previsto como uno solo en la página nº 20 del Estudio de Impacto Ambiental de dichas Normas, elaborado por Georama, Estudios Ambientales, en Noviembre de 1.997, con un total de 121.737 m^2. En su articulado no se efectúa ninguna objeción al mismo situándolo, lógicamente y por entonces, en el aparatado de suelo urbanizable sectorizado, lo que antes se denominaba urbanísticamente como Suelo Apto para Urbanizar, valorándose en ese documento que la clasificación de suelo urbanizable efectuada (con cinco planes parciales y una superficie bruta de 58 has, aproximadamente) un impacto global negativo y de importancia media (Pág. 170).

Por su parte, el art. 40.2 de la GICA señala que están sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.

No estamos en este supuesto porque es un instrumento de desarrollo.

.b) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

No estamos en este supuesto porque es un instrumento de desarrollo por lo que no afecta a suelo no urbanizable.

c) Los Planes Especiales que tengan por objeto alguna de las finalidades recogidas en los apartados a), e) y f) del artículo 14.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Así como sus revisiones totales o parciales.

No estamos en este supuesto porque es un instrumento de ordenación y no reúne las características de los planes especiales.

d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 3, cuando así lo determine el órgano ambiental, de oficio o a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

No estamos en este supuesto porque es un instrumento de ordenación no incluido en dicho apartado y ni el órgano ambiental lo ha determinado.

Por su parte, el punto nº 3 de este mismo precepto indica que:

3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.

No estamos en este supuesto porque es un instrumento de ordenación parcial que no afecta al ámbito estructural como ya quedado demostrado.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica

simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

No estamos en este supuesto porque es un instrumento de ordenación parcial y no afecta, por su naturaleza, al suelo no urbanizable.

c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

Tampoco nos encontramos en esta situación porque el planeamiento general que desarrollo fue sometido a evaluación ambiental.

d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley

La innovación no altera el uso del uso ni posibilitan la implantación de actividades de dicho Anexo.

Por último, el art. 40.4. de la GICA señala que no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica:

a) Estudios de detalle.

b) Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen determinaciones de instrumento de planeamiento general que han sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.

c) Las revisiones o <u>modificaciones</u> de los instrumentos de planeamiento de desarrollo recogidos en los apartados a) y b) anteriores.

Así las cosas, esta modificación desarrolla las determinaciones del planeamiento general que se sometió a evaluación de impacto ambiental por lo que no está sujeto a evaluación ambiental alguna, porque no se altera el uso de la manzana que sigue siendo el residencial dominante, aunque se le añada el compatible comercial terciario también previsto en las normas generales que fueron objeto de estudio de impacto ambiental.

- Sobre la Evaluación del Impacto en la Salud. (EN ANEXO)

Sobre este particular, se acompaña dicha Evaluación de Impacto en el que no se aprecia impacto alguno de este extremo habida cuenta de la naturaleza de esta innovación radicada solo en la inclusión de un uso alternativo compatible con el dominante.

ARQUITECTO: JUAN DIEGO CABRERA MARTÍNEZ
C/ JESUS 10, BAJO TFNO 957 77 36 15
14400 POZOBLANCO. CÓRDOBA juandiego@jdcarquitectos.com

RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN PARA LA ADICION DE USO ALTERNATIVO EN MANZANA 3 DEL SECTOR PP-R2A

De conformidad con lo dispuesto en el art. 19.3 de la LOUA se incluye el presente documento ejecutivo expresivo de los objetivos y finalidades de la presente modificación y de la alteración de la determinación del Plan que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación del mismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1.

A tal efecto, se expresan los siguientes datos:

Ámbito de planeamiento:

- DENOMINACION: PP R 2 A)
- SUPERFICIE DEL SECTOR 63.791.37m^2.
- SUPERFICE AFECTADA POR LA ADICION DEL NUEVO USO COMPATIBLE: 2.490,54m^2. (PARCELAS 3.1-3.2)

Objeto del instrumento de planeamiento:

- Modificación puntual de la manzana M.3 del Plan Parcial para añadir al uso dominante residencial el uso alternativo Terciario-comercial en parcelas concretas dentro de la manzana, sin que ello suponga un cambio respecto al uso global residencial.

Objetivos de la modificación:

- Permitir la implantación del uso terciario-comercial en las parcelas 3.1 y 3.2 objeto de la modificación al permitirse añadir un uso alternativo y compatible al residencial dominante sin que ello supere el porcentaje de suelo terciario sobre el residencial existente en la parcela. En realidad, se está ante una renuncia a la edificabilidad residencial máxima aprobada y posibilitando una mayor flexibilidad en la implantación tipológica.

- Se introducen como usos compatibles con el terciario-comercial del sector los usos Administrativos y de Restauración y en cuanto a la industria de 1ª y 2ª categoría se recoge lo establecido en el articulo 74,76 y 77 de las NSPP, excluyendo, de forma expresa, el uso prohibido que se contempla.

Documentación gráfica del resumen ejecutivo incorporada en el PP:

Plano de situación	I.1
Plano de zonificación	P.1

EL ARQUITECTO
JUAN DIEGO CABRERA MARTINEZ
Junio 2021

CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L

Firmado digitalmente por CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-30207069L, givenName=JUAN DIEGO, sn=CABRERA MARTINEZ, cn=CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L
Fecha: 2021.06.02 10:58:43 +02'00'

ARQUITECTO: JUAN DIEGO CABRERA MARTÍNEZ
C/ JESUS 10, BAJO TFNO 957 77 36 15
14400 POZOBLANCO. CÓRDOBA juandiego@jdcarquitectos.com

ANEXO JUSTIFICATIVO EDIFICABILIDADES GLOBALES

Se aportan cuadros informativos con la situación actual del sector y cuadros con la modificación efectuada y las posibilidades de usos en las distintas parcelas.

En el caso que se llevasen a cabo proyectos de edificaciones comerciales en esas dos parcelas exclusivas, estaríamos renunciando a la edificabilidad residencial y posibilitando una mayor flexibilidad en la implantación del uso comercial ya existente en la parcela.

PPR2 COMPLETO EN LA ACTUALIDAD CON LAS NORMAS APROBADAS

RESIDENCIAL + COMPATIBLE COMERC				0,9	1,3	1,02
	PROPIETARIO	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	M2T COMERCIAL	M2T RESIDENCIAL	
MB.3	JAIME FERNANDEZ CASTILLO	330,26	2,2	297,23	429,34	
MB.4	STOKIMUR 2014 S.L.	330,26	2,2	297,23	429,34	
MB.5	ELECTRODOMESTICOS IGLESIAS S.L.	330,26	2,2	297,23	429,34	
MB.6	STOKIMUR 2014 S.L.	330,26	2,2	297,23	429,34	
MANZANA 4.3		1562,67	1,92	1406,40	1593,92	
MANZANA 4.2		1121,36	2,2	1009,22	1457,77	
MANZANA 6.2		2642,69	1,92	2378,42	2695,54	
		6647,76		5982,98	7464,59	

TERCIARIO	PROPIETARIO	SUPERFICIES	EDIFIFICABILIDAD	M2T COMERCIAL	M2T RESIDENCIAL
MB.1	STOKIMUR 2014 S.L.	1534,82	2,2	1381,34	1995,27
M 3,2	ESTACION DE SERVICIO LOS PEDROCHES	955,72	2,2	860,15	1242,44
MANZANA 5 (IND-1)		*10786,80*	1,35	14562,18	
		13277,34		16803,67	3237,70

RESIDENCIAL + COMPATIBLE COMERC	PROPIETARIO	SUPERFICIES	EDIFIFICABILIDAD	M2T COMERCIAL	M2T RESIDENCIAL
MB.1,1	STOKIMUR 2014 S.L.	600,71	2,2	540,64	780,92
MB.2,1	ESTACION DE SERVICIO LOS PEDROCHES	702,94	2,2	632,65	913,82
MANZANA 4.1 UNIFAMILIAR		1562,67	1,92		3000,33
MANZANA 6.1 UNIFAMILIAR		2642,69	1,92		5073,96
		5509,01		1173,29	9769,04

TOTALES	25434,11	23959,94	20471,33

ARQUITECTO: JUAN DIEGO CABRERA MARTÍNEZ
C/ JESUS 10, BAJO TFNO 957 77 36 15
14400 POZOBLANCO. CÓRDOBA juandiego@jdcarquitectos.com

PPR2 COMPLETO CON LA MODIFICACION DE LA M3 MODIFICADA

RESIDENCIAL + COMPATIBLE COMERC				0,9	1,1	1,02
	PROPIETARIO	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	M2T COMERCIAL	M2T RESIDENCIAL	
M3.3	JAIME FERNANDEZ CASTILLO	330,26	2,2	297,23	429,34	
M3,4	STOKIMUR 2014 S.L.	330,26	2,2	297,23	429,34	
M3,5	ELECTRODOMESTICOS IGLESIAS S.L.	330,26	2,2	297,23	429,34	
M3,6	STOKIMUR 2014 S.L.	330,26	2,2	297,23	429,34	
MANZANA 4.3		1562,67	1,92	1406,40	1593,92	
MANZANA 4.2		1121,36	2,2	1009,22	1457,77	
MANZANA 6.2		2642,69	1,92	2378,42	2695,54	
		6647,76		5982,98	7464,59	

TERCIARIO	PROPIETARIO	SUPERFICIES	EDIFIFICABILIDAD	M2T COMERCIAL	M2T RESIDENCIAL
M3.1	STOKIMUR 2014 S.L.	1534,82	0,9	1381,34	
M 3,2	ESTACION DE SERVICIO LOS PEDROCHES	955,72	0,9	860,15	
MANZANA 5 (IND-1)		***10786,80***	1,35	14562,18	
		13277,34		16803,67	

RESIDENCIAL PLURI O UNIFAMILIAR	PROPIETARIO	SUPERFICIES	EDIFIFICABILIDAD	M2T COMERCIAL	M2T RESIDENCIAL
M3,1,1	STOKIMUR 2014 S.L.	600,71	2,2	540,64	780,92
M3,2,1	ESTACION DE SERVICIO LOS PEDROCHES	702,94	2,2	632,65	913,82
MANZANA 4.1 UNIFAMILIAR		1562,67	1,92		3000,33
MANZANA 6.1 UNIFAMILIAR		2642,69	1,92		5073,96
		5509,01		1173,29	9769,04

TOTALES	25434,11	23959,94	17233,62

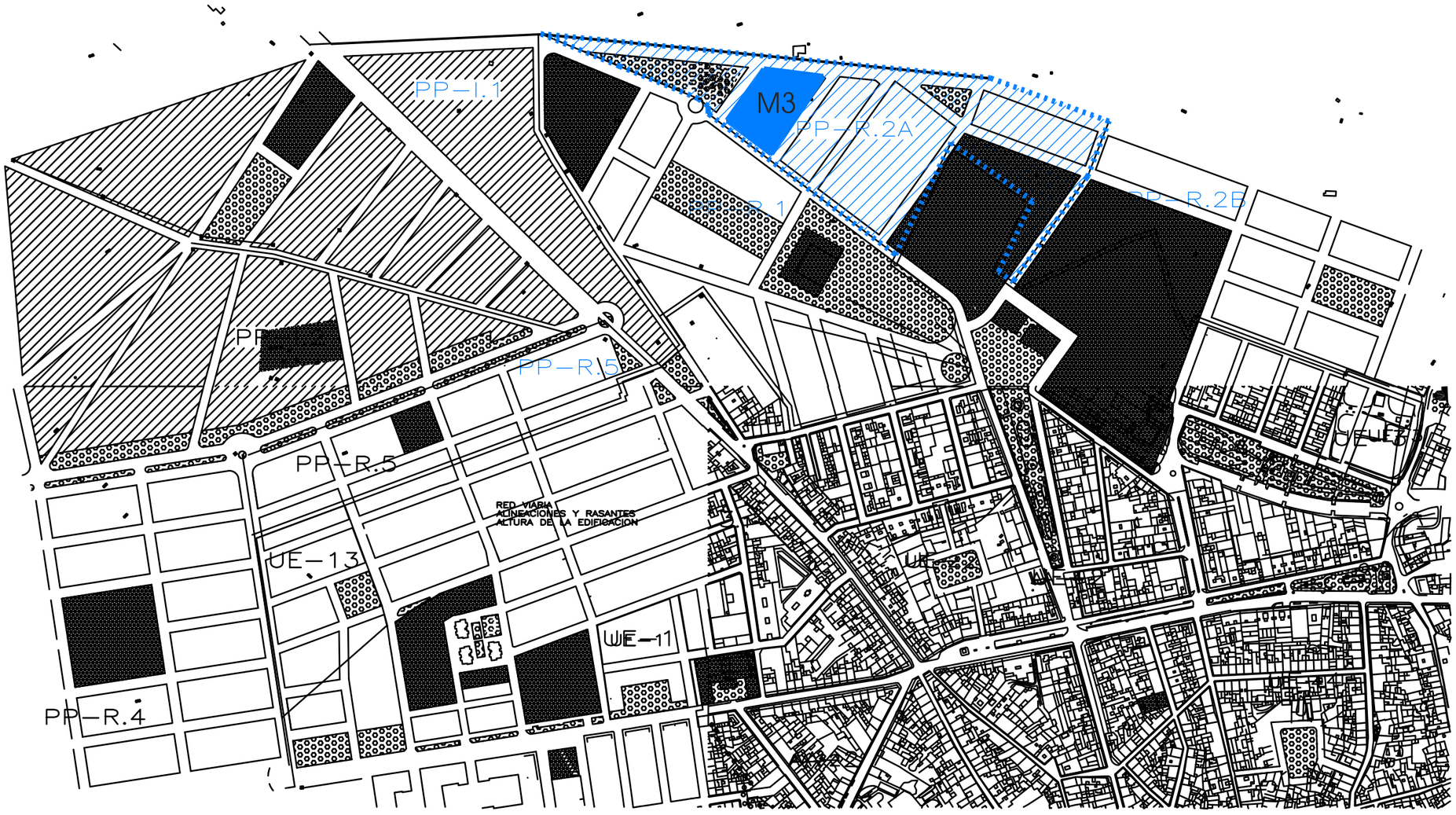
PLANIMETRÍA.

PLANOS DE INFORMACION

I.1.- SITUACION DE LA MANZANA EN EL PP R 2 A)
I.2.- ZONIFICACION ACTUAL
I.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PLANOS

P1.- ZONIFICACION MODIFICADA



PROYECTO

MODIFICACION PUNTUAL DE USO DE LA MANZANA M.3 DEL PPP-R2-A DE POZOBLANCO.CORDOBA

PLANO Nº

I.1

PLANO

SITUACION DE LA PARCELA EN EL PPR2 A

ESCALA

1/5000

FECHA

JUNIO 2021

EXPEDIENTE

1980.19

PROMOTOR

STOKI MUR 2014,S.L
ESTACION DE SERVICIOS LOS PEDROCHES S.L.
JAIME FERNANDEZ CASTILLO
ELECTRODOMESTICOS IGLESIAS S.L.

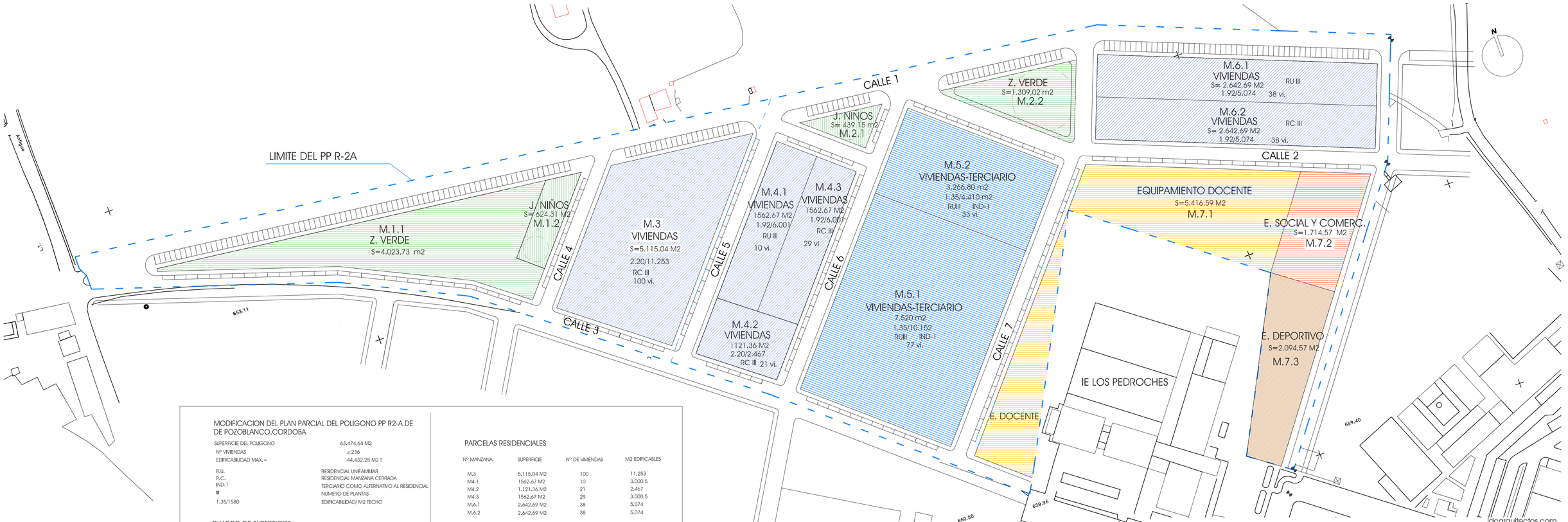
ARQUITECTO

JUAN DIEGO CABRERA MARTINEZ

CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L
Firmado digitalmente por CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-30207069L, givenName=JUAN DIEGO, sn=CABRERA MARTINEZ, cn=CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L
Fecha: 2021.06.09 09:14:15 +02'00'

C/JESUS,10 BAJO
14400 POZOBLANCO, CORDOBA
957 77 36 15
627 48 43 97
jdcarquitectos.com

estudio de arquitectura



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO PP R2-A DE DE POZOBLANCO.CORDOBA

SUPERFICIE DEL POLIGONO	63.474,64 M2
Nº VIVIENDAS	≤236
EDIFICABILIDAD MAX.=	44.432,25 M2 T
R.U.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
R.C.	RESIDENCIAL MANZANA CERRADA
IND-1	TERCIARIO COMO ALTERNATIVO AL RESIDENCIAL
III	NUMERO DE PLANTAS
1.35/1580	EDIFICABILIDAD/ M2 TECHO

CUADRO DE SUPERFICIES

ZONAS VERDES	5.332,75 M2
JUEGOS DE NIÑOS	1.063,46 M2
EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.416,59 M2
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	2.094,57 M2
E. SOCIAL Y COMERCIAL	1.714,57 M2
PARCELAS RESIDENCIALES	14.647,13 M2
PARCELAS (terciario-comercial)	10.786,80 M2
VIALES	22.418,87 M2
TOTALES	63.474,64 M2

PARCELAS RESIDENCIALES

Nº MANZANA	SUPERFICIE	Nº DE VIVIENDAS	M2 EDIFICABLES
M.3	5.115,04 M2	100	11.253
M4.1	1562,67 M2	10	3.000,5
M4.2	1.121,36 M2	21	2.467
M4.3	1562,67 M2	29	3.000,5
M.6.1	2.642,69 M2	38	5.074
M.6.2	2.642,69 M2	38	5.074
	14.647,12		29.869

PARCELAS RESIDENCIAL ,TERCIARIO-COMERCIAL (alternativo)

Nº MANZANA	SUPERFICIE	Nº DE VIVIENDAS	M2 EDIFICABLES
M.5.1	7.520 M2	77	10.152
M.5.2	3.266,80 M2	33	4.410
	10.786,80		14.562,00
TOTAL	25.433,93 M2	346	44.431 M2

jdcarquitectos.com

PROYECTO

MODIFICACION PUNTUAL DE USO DE LA MANZANA M.3 DEL PPP-R2-A DE POZOBLANCO.CORDOBA

PLANO Nº I.2

PLANO

ZONIFICACION ACTUAL

ESCALA 1/1000

FECHA JUNIO 2021

EXPEDIENTE 1980.19

PROMOTOR

STOKI MUR 2014,S.L
ESTACION DE SERVICIOS LOS PEDROCHES S.L.
JAIME FERNANDEZ CASTILLO
ELECTRODOMESTICOS IGLESIAS S.L.

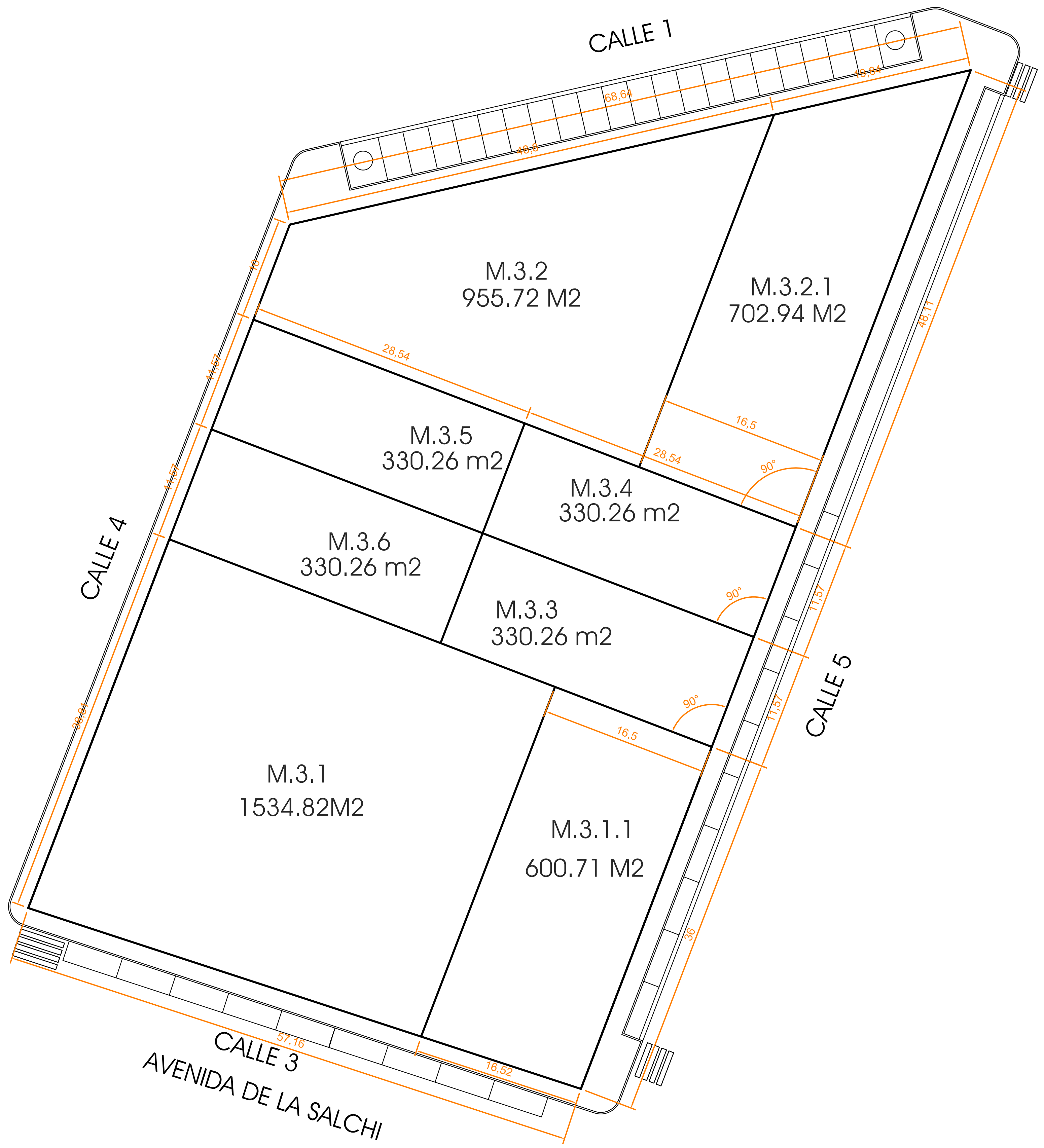
ARQUITECTO

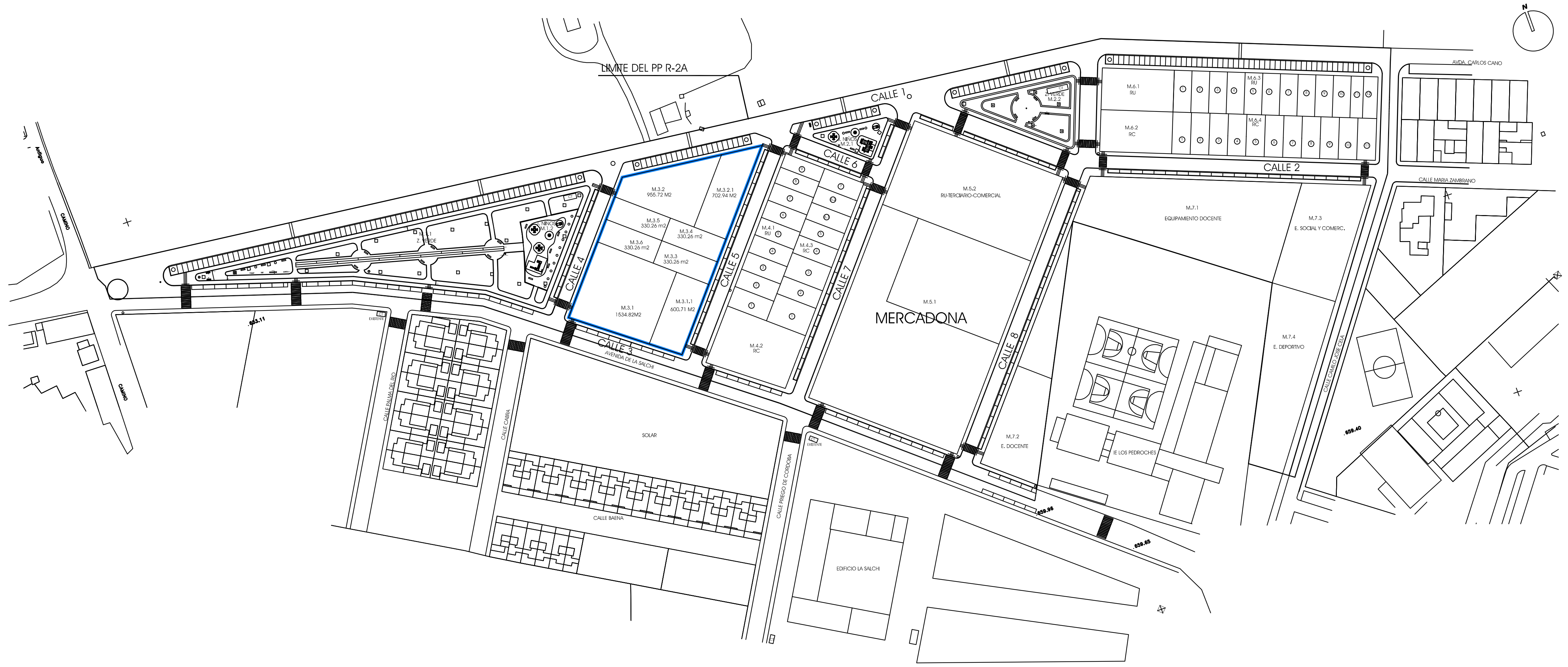
CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L

Firmado digitalmente por CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-30207069L, givenName=JUAN DIEGO, sn=CABRERA MARTINEZ, cn=CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L
Fecha: 2021.07.31 14:02:00 +02'00'

C/JESUS,10 BAJO
14400 POZOBLANCO, CORDOBA
957 77 36 15
627 48 43 97
jdcarquitectos.com

estudio de arquitectura





ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE LA PARCELA

PROPIEDAD	PARCELA	SUPERFICIE	% DE PARTICIPACION
STOKI MUR 2014,S.L	M.3.1	1534.82 M2	30.00 %
	M. 3.1.1	600.71 M2	11.74 %
ESTACION DE SERVICIOS LOS PEDROCHES S.L.	M.3.2	955.72 M2	18.86 %
	M.3.2.1	702.94 M2	13.74 %
JAIME FERNANDEZ CASTILLO	M.3.3	330,26 M2	6.46 %
STOKI MUR 2014,S.L	M.3.4	330,26 M2	6.46 %
ELECTRODOMESTICOS IGLESIAS S.L.	M.3.5	330,26 M2	6.46 %
STOKI MUR 2014,S.L	M.3.6	330,26 M2	6.46 %

PROYECTO
MODIFICACION PUNTUAL DE USO DE LA MANZANA M.3 DEL PPP-R2-A DE POZOBLANCO.CORDOBA

PLANO Nº
I.3

PLANO
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD M3

ESCALA 1/500

FECHA JUNIO 2021

EXPEDIENTE 1980.19

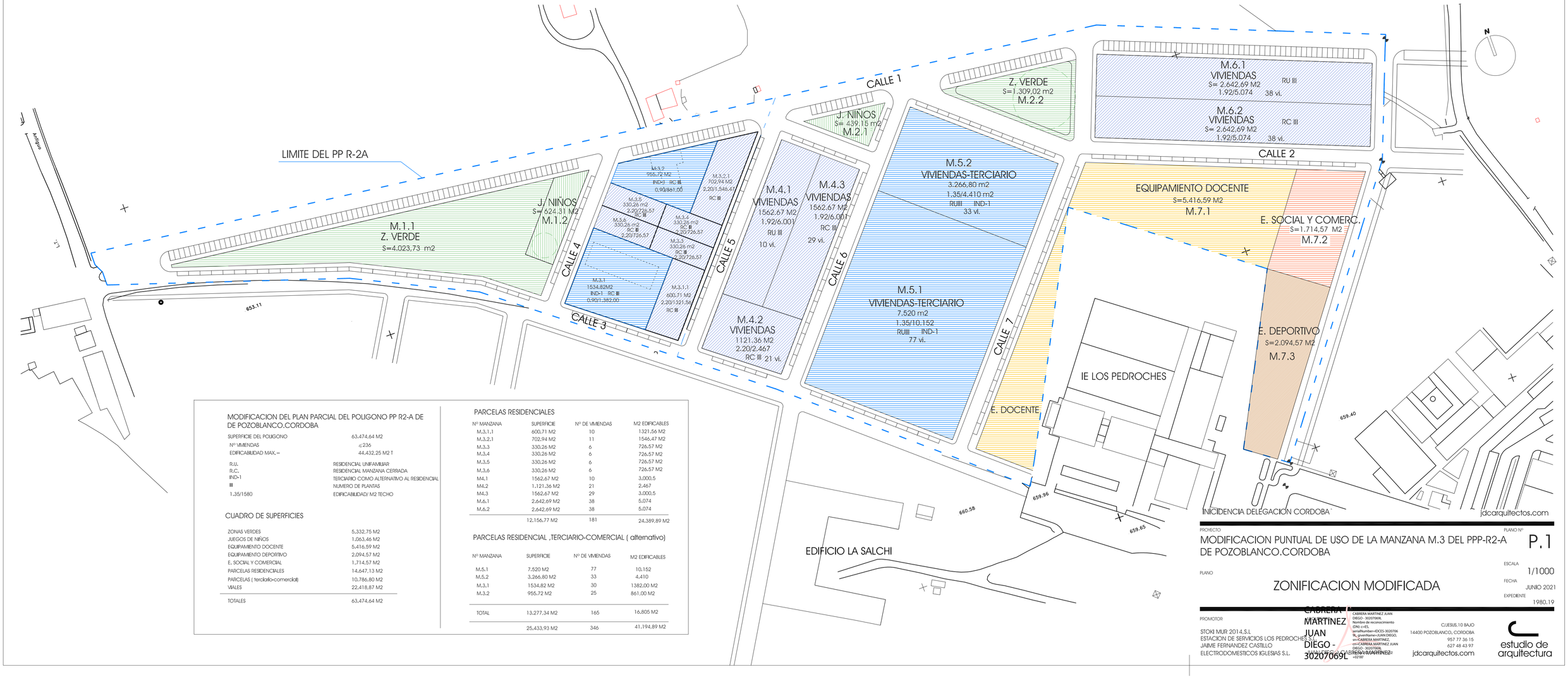
PROMOTOR
STOKI MUR 2014,S.L
ESTACION DE SERVICIOS LOS PEDROCHES S.L.
JAIME FERNANDEZ CASTILLO
ELECTRODOMESTICOS IGLESIAS S.L.

ARQUITECTO
JUAN DIEGO CABRERA MARTÍNEZ

CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L

Firmado digitalmente por CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-30207069L, givenName=JUAN DIEGO, sn=CABRERA MARTINEZ, cn=CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L
Fecha: 2021.06.09 09:14:49 +02'00'

C/JESUS,10 BAJO
14400 POZOBLANCO. CORDOBA
957 77 36 15
627 48 43 97
jdcarquitectos.com
estudio de arquitectura



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO PP R2-A DE DE POZOBLANCO,CORDOBA

SUPERFICIE DEL POLIGONO	63.474,64 M2
Nº VIVIENDAS	≤236
EDIFICABILIDAD MAX. =	44.432,25 M2 T
R.U.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
R.C.	RESIDENCIAL MANZANA CERRADA
IND-1	TERCIARIO COMO ALTERNATIVO AL RESIDENCIAL
III	NUMERO DE PLANTAS
1,35/1580	EDIFICABILIDAD/ M2 TECHO

CUADRO DE SUPERFICIES

ZONAS VERDES	5.332,75 M2
JUEGOS DE NIÑOS	1.063,46 M2
EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.416,59 M2
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	2.094,57 M2
E. SOCIAL Y COMERCIAL	1.714,57 M2
PARCELAS RESIDENCIALES	14.647,13 M2
PARCELAS (terciario-comercial)	10.786,80 M2
VIALES	22.418,87 M2
TOTALES	63.474,64 M2

PARCELAS RESIDENCIALES

Nº MANZANA	SUPERFICIE	Nº DE VIVIENDAS	M2 EDIFICABLES
M.3.1.1	600,71 M2	10	1321,56 M2
M.3.2.1	702,94 M2	11	1546,47 M2
M.3.3	330,26 M2	6	726,57 M2
M.3.4	330,26 M2	6	726,57 M2
M.3.5	330,26 M2	6	726,57 M2
M.3.6	330,26 M2	6	726,57 M2
M4.1	1562,67 M2	10	3.000,5
M4.2	1.121,36 M2	21	2.467
M4.3	1562,67 M2	29	3.000,5
M.6.1	2.642,69 M2	38	5.074
M.6.2	2.642,69 M2	38	5.074
	12.156,77 M2	181	24.389,89 M2

PARCELAS RESIDENCIAL ,TERCIARIO-COMERCIAL (alternativo)

Nº MANZANA	SUPERFICIE	Nº DE VIVIENDAS	M2 EDIFICABLES
M.5.1	7.520 M2	77	10.152
M.5.2	3.266,80 M2	33	4.410
M.3.1	1534,82 M2	30	1382,00 M2
M.3.2	955,72 M2	25	861,00 M2
TOTAL	13.277,34 M2	165	16.805 M2
	25.433,93 M2	346	41.194,89 M2

INCIDENCIA DELEGACION CORDOBA

jdcarquitectos.com

PROYECTO

MODIFICACION PUNTUAL DE USO DE LA MANZANA M.3 DEL PPP-R2-A DE POZOBLANCO,CORDOBA

PLANO Nº

P.1

PLANO

ZONIFICACION MODIFICADA

ESCALA 1/1000

FECHA JUNIO 2021

EXPEDIENTE 1980.19

PROMOTOR

STOKI MUR 2014,S.L
ESTACION DE SERVICIOS LOS PEDROCHES S.L.
JAIME FERNANDEZ CASTILLO
ELECTRODOMESTICOS IGLESIAS S.L.

FIRMADO POR CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L

CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L
Nombre de econocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-30207069L, givenName=JUAN DIEGO, sn=CABRERA MARTINEZ, cn=CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L
Fecha: 2021.06.22 13:52:00 +02'00'

C/JESUS,10 BAJO
14400 POZOBLANCO, CORDOBA
957 77 36 15
627 48 43 97
jdcarquitectos.com

estudio de arquitectura

ARQUITECTO: JUAN DIEGO CABRERA MARTÍNEZ
C/ JESUS 10, BAJO TFNO 957 77 36 15
14400 POZOBLANCO. CÓRDOBA juandiego@jdcarquitectos.com

estudio de
arquitectura

ANEXO. VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE USO

PARA LA MANZANA M.3 DEL

PPR-2A DE POZOBLANCO (Córdoba)

PROMOTORES:

STOKI MUR 2014, S.L
ESTACION DE SERVICIO LOS PEDROCHES, S.L.,
JAIME FERNANDEZ CASTILLO
ELECTRODOMESTICOS IGLESIAS, S.L

EL ARQUITECTO:

JUAN DIEGO CABRERA MARTINEZ.
JUNIO 2021

ARQUITECTO: JUAN DIEGO CABRERA MARTÍNEZ
C/ JESUS 10, BAJO TFNO 957 77 36 15
14400 POZOBLANCO. CÓRDOBA juandiego@jdcarquitectos.com

INDICE

1.- OBJETO.

2.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

3. METODOLOGIA DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE VIS,

4.- DOCUMENTO DE SINTESIS.

ANEXOS:

DOCUMENTO DE APOYO DAU-1. DIMENSIONES Y ÁREAS

ANEXO U-5 LISTA DE CHEQUEO DE DIMENSIONES Y ÁREAS

ARQUITECTO: JUAN DIEGO CABRERA MARTÍNEZ
C/ JESUS 10, BAJO TFNO 957 77 36 15
14400 POZOBLANCO. CÓRDOBA juandiego@jdcarquitectos.com

1. OBJETO

El art. 3 del Decreto 169/2014, de 9 de Diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud (EIS) de la Comunidad Autónoma de Andalucía, señala que *se encuentran sometidos a EIS los instrumentos de planeamiento siguientes:*

1º.- Instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones

2º.-Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana."

Por su parte, el art. 2 b) de dicho Decreto define como Áreas urbanas socialmente desfavorecidas como:

"Aquellos espacios urbanos, claramente delimitados, en cuya población concurren situaciones estructurales de pobreza grave y marginación social, y en los que se aprecian significativamente problemas de renta, educación, empleo y vivienda. En todo caso las Zonas con Necesidades de Transformación Social definidas en el Decreto-Ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social en Andalucía serán consideradas áreas urbanas socialmente desfavorecidas."

Y el apartado c) de este mismo precepto nº 2 señala que son determinantes de la salud aquellos:

"Conjunto de factores del medio físico, social y económico en el que trabajan y viven las personas y que inciden en el estado de salud individual y colectiva."

Por lo que no estaría sujeto esta innovación a esta Evaluación del impacto en la salud porque afecta a un plan de desarrollo regulado en el art. 13 de la LOUA bajo la sección 2ª Planes de Desarrollo, sin que nos encontremos ante situaciones estructurales de pobreza grave y marginación social ni ante factores con especial incidencia sobre la salud.

La presente Innovación del Plan Parcial Residencial 2 A) de este municipio pretende añadir o adicionar al solar señalado como M.3. las normas urbanísticas particulares reguladoras del uso alternativo del comercial-terciario a las ya que ostenta con el fin de facilitar la respuesta ciudadana a las nuevas

necesidades que se van a implantar en los terrenos colindantes objeto de análisis.

Como ya se recogió en la Memoria de esta innovación, la legislación urbanística establece dos formas de llevar a cabo la innovación del planeamiento, mediante su revisión o modificación. Se entiende por revisión la alteración integral o sustancial de la ordenación estructural de los planes y por modificación el resto de alteración de los planeamientos.

A pesar de esta distinción urbanística, la legislación sanitaria no ha trasladado a su normativa propia diferenciación alguna por lo que utilizando aquella nos encontramos ante una modificación (adición) de uso a un solar perteneciente al sector de un Plan Parcial desarrollado jurídica y materialmente, encontrándonos ya, por tanto, ante un suelo urbano consolidado.

Así pues, el presente documento tiene por objeto la elaboración de la Valoración de Impacto de la Salud (VIS) de esta Innovación con la finalidad de evaluar las implicaciones sobre la salud provocadas por las concretas situaciones o propuestas derivadas de la misma.

2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

La composición de este tipo de documentos se regula en el art. 6 del Decreto 169/2014 citado señalando que:

"1. El documento de valoración del impacto en la salud contendrá al menos la siguiente información:

a) Descripción 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.

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.

c) Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles 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.

d) Conclusiones de la valoración.

e) Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible.

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

2. La valoración de impacto en salud de los planes y programas se realizará conforme a la ficha recogida en el Anexo III.

3. La valoración de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico que deban someterse a evaluación de impacto en la salud se incorporará en la Memoria del plan, como documentación del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 19, apartados 1.a) y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía."

En este sentido, para la elaboración del EIS se seguirá la "Guía de apoyo para la valoración de impacto en salud", elaborada por la Administración Autonómica, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Final Primera del Decreto, para evaluar el impacto sobre la salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía, que persigue tres objetivos:

- Mostrar estrategias existentes entre las disciplinas de salud pública y planificación urbanística, aportando estrategias para aumentar su visibilidad.

- Proponer una metodología para realizar una valoración de impacto en la salud de un instrumento de planeamiento urbanístico.

- Facilitar un conjunto de herramientas que ayuden a estas actividades.

La metodología descrita en la Guía consta de siete etapas, si bien, a lo largo del proceso se establecen diversos momentos en los que puede decidirse si existe información suficiente para descartar, en su caso, la existencia de impactos relevantes o es conveniente seguir profundizando en el análisis de los mismos. Cuanto más temprano pueda descartarse la existencia de impactos relevantes, más sencillos son los modelos de evaluación que se sugieren a este efecto.

Las etapas propuestas son:

- Etapa 1. Descripción de la actuación. Descripción de la planificación indicando además tanto la situación de partida como el objetivo final. El objetivo es disponer esta información de forma que ayude a identificar

todos los elementos y cuestiones con mayor repercusión en el bienestar de la población y se referencie geográficamente.

- Etapa 2. Caracterización de la población. Descripción de la población implicada y su vulnerabilidad a través de variables sociales, económicas, ambientales, demográficas y de salud, así como de la percepción que esta tiene de su entorno. Debe prestarse especial atención a los grupos de población más vulnerables y a las inequidades en salud existentes.

- Etapa 3. Identificación de determinantes. Identificación y caracterización de los cambios que la planificación introduce en las cuestiones (zonas verdes, movilidad, diseño urbano, metabolismo urbano, convivencia social y otras áreas de intervención) que más influyen sobre la salud.

- Etapa 4. Análisis preliminar (cualitativo) de los potenciales impactos sobre la salud que puedan introducir los cambios identificados en la etapa anterior como impacto significativo.

- Etapa 5. Relevancia de impactos. Estudio de relevancia de impactos a través del uso de indicadores y estándares de comparación.

- Etapa 6. Análisis en profundidad de aquellos impactos que se consideren relevantes con los siguientes objetivos: 1) describir y priorizar los impactos potenciales en salud, y 2) incorporar medidas adicionales para optimizar el resultado en salud del proyecto. Esta etapa solo se realizará en caso de detectarse potenciales impactos significativos en salud

- Etapa 7. Conclusiones redacción de VIS. Finalmente, obtención y redacción de conclusiones, que podría llegar a incluir revisión del proyecto e introducción de medidas adicionales.

En consideración a lo anteriormente expuesto y al comparar la información exigida por el Decreto 169/2014 para la VIS y la obtenida mediante el faseado metodológico establecido en el manual, podemos concluir que:

- Los apartados a) y b) del artículo 6 del Decreto, se corresponden exactamente con la información obtenida en las respectivas etapas 1 y 2 descritas en la guía.

- El apartado c) se corresponde casi exactamente con la información obtenida de las etapas 3 hasta la 6.

- El apartado d) se corresponde con la etapa 7, siendo el documento de síntesis un resumen de los anteriores en el que se eliminan las cuestiones técnicas y que tiene además como objetivo fomentar la participación, y

- Finalmente, el apartado f), integrará los Anexos que recojan la información que ha servido de apoyo al proceso de valoración de impactos (los facilitados en el manual o similares), mientras que en el resto de apartados se recogerán los contenidos de las distintas memorias resumen que deben acompañar a dichos anexos.

3.- METODOLOGIA DE ELABORACION DEL DOCUMENTO VIS.

El documento de VIS se integra en el documento urbanístico como Anexo al mismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, que regula el contenido documental de los instrumentos de planeamiento, y concretamente en relación a lo establecido en su apartado 2, cuando señala que:

"*el instrumento de planeamiento deberá incluir además cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta".*

Por su parte, para la elaboración del documento de VIS se va a seguir la metodología establecida en el manual referido, que alcanza hasta la elaboración de las conclusiones. A esta documentación se añadirá el documento de síntesis y la documentación complementaria que sea necesaria en su caso, hasta conseguir el objetivo marcado.

3.1 Descripción de la actuación

La innovación de Planeamiento objeto de valoración se redacta ante la voluntad de implantar usos comerciales en sus más variados compatibles con el residencial adelantándose, así a dar respuesta a las nuevas necesidades sociales que van a aparecer derivados de los cambios que el mismo Ayuntamiento de la localidad está promoviendo en su zona de influencia colindante.

El objetivo perseguido por la modificación es añadir al solar M3, las normas urbanísticas particulares reguladoras del uso alternativo del comercial-terciario al residencial de manzana cerrada con el que ya cuenta y facilitar la respuesta ciudadana a las nuevas necesidades que se van a implantar en los terrenos de la zona.

Este Plan de Ordenación se aprobó en el año 2.016 y, desde entonces, en la zona colindante de La Salchi, se han producido los siguientes hechos que

van a modificar las necesidades sociales derivadas de estos nuevos usos que, desde la esfera municipal, se están propiciando:

1.- Por un lado, el Ayuntamiento, en el primer semestre del año 2.019, ha iniciado, desde una perspectiva global, el cambio de uso de las parcelas municipales destinadas a equipamientos para otros usos, con el objetivo de implantar en una parcela colindante, situada en el P.P. R-1 apoyada en la Avenida de la Salchi, una futura Residencia para la Tercera Edad con el objetivo de dar respuesta a la demanda ciudadana y evitar, así, que las personas necesitadas del municipio tengan que se acogidas en otros Centros Especializados repartidos por las localidades de la comarca llegando, incluso, a ser desplazados hasta las Residencias del Valle del Guadiato, como son Peñarroya y Espiel.

Con el fin de solucionar esta problemática social, aunque desde un prisma general, el Pleno Municipal, en sesión del 30 de Julio ppdo., publicado en el BOP de Córdoba n ºº169, de 4 de Septiembre último, aprobó inicialmente la innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento relativa centrada en los sus art. 48 y 61, equipamientos y usos y clase de usos, que permitirá destinar una parcela municipal dotacional de 11.000 m^2 a la futura Residencia para la Tercera Edad.

De forma paralela y con el fin de atender a esta necesidad social, el Ayuntamiento ha venido consignando en las últimas anualidades un fondo de reserva, que ya alcanza los 600.000 Euros, para el desarrollo de esta iniciativa, eligiéndose esta zona del P.P R-1 colindante con el P.P. R 2 A) por estar cercana al Hospital Comarcal (CHARE) y al Centro de Salud del municipio, sin olvidar el Centro de Convivencia para mayores con lo que se integraría en una misma zona todas estas necesidades ofreciendo un sentido integrador.

En este sentido no debemos olvidar que este sector R 2 A linda por el Norte con la vía que le sirve de principal acceso a dicho Centro Hospitalario ejecutada en la misma y única unidad de ejecución que ha tenido.

2.- En segundo lugar, en el mes de Agosto último se ha firmado entre la Consejería de Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento la permuta de terrenos que facilitará la construcción del cinturón verde de la localidad, lo que implica la desafectación publica pecuaria de terrenos incluidos en otros sectores urbanísticos; mutación que permitirá su desarrollo y facilitará la terminación de unidades de ejecución que quedaron pendientes por incluir en su ámbito vías pecuarias lo que permitirá su transformación y, por ende, el incremento de la oferta del suelo residencial a la población. Este es el caso de la UE nº 2 del PP-R1.

3.- En tercer lugar, el edificio de la Salchi será destinado a espacio cultural y de conciertos.

Tal y como ya ha aparecido en la prensa local en el mes de Septiembre de 2019, la rehabilitación del año 2.009 de este antiguo matadero de Industrias Pecuarias, ahora de propiedad municipal, se centró en la parte externa. En la actualidad, el Ayuntamiento está retomando la idea de que este edificio, integrado por tres naves que circundan un patio central, constituya el punto central a nivel social y cultural de la localidad al ofrecer un amplio abanico de posibilidades por sus dimensiones y ubicación, adaptando su patio central a un escenario que ya ha acogido los conciertos que se han ido sucediendo en los últimos años.

Por otro lado, y con respecto a las naves y sus sótanos siempre se ha barajado la posibilidad de utilizarlas como museo de usos y de costumbres de la zona o para el acomodo de salas de exposiciones.

Teniendo en cuenta todo lo anterior y que afecta muy directamente a la zona colindante del P.P. R 2 A llegando a compartir, incluso, vías de comunicación como es la Avenida de la Salchi, motiva y justifica la adición de uso alternativo de carácter terciario-comercial a la parcela M.·3 facilitando la implantación de usos comerciales en sus más variados contenidos, con el objetivo ya indicado.

Concluyendo, la presente modificación comporta una mejora evidente, pues manteniendo el uso residencial dominante, como no podía ser de otra manera, introduce una mayor adaptabilidad a los equipamientos municipales que efectivamente se implanten en la zona con el fin de responder a las necesidades reales de la población y a la idoneidad de la parcela por su cercanía con la implantación de los nuevos objetivos que, desde la instancia municipal se le está dotando a la zona, sin alterar los sistemas de ordenación, viaria ni equipamientos en la zona garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios destinados a la prestación de los servicios públicos y colectivos a los ciudadanos.

Por otra parte, el equipo redactor entiende que esta modificación no tiene incidencia relevante en la salud y calidad de vida de la población pues únicamente implica añadir un uso alternativo comercial compatible con el dominante como ya lo tiene otro solar del mismo Plan Parcial, sin que pudiera conllevar alguna repercusión perjudicial para la población.

3.2 Caracterización de la población y del entorno de la actuación.

El objetivo de esta etapa es caracterizar la población que puede verse afectada como consecuencia de la innovación del planeamiento.

Para poder deducir la población que se pueda verse afectada hay que tener en cuenta que en el supuesto de que se pueda materializar sobre la totalidad de su superficie, 5.115 m^2, la edificabilidad máxima es la actualmente prevista de 11.253,09 $m^{2t,}$ no cambia por lo que la repercusión sobre entorno es irrelevante, sino más bien, todo lo contrario porque se reduciría la edificabilidad realmente ocupada por la existencia de los retranqueos previstos y, por ende, la reducción de la ocupación sin incremento el número de plantas edificatorias.

Por esta razón la repercusión será escasa y difícilmente medible por las razones expuestas, lo que nos lleva a concluir que en realidad no existirá población potencialmente afectada a los efectos considerados por la VIS.

3.3. Identificación de los determinantes

En este apartado siguiendo el manual, y especialmente el contenido del anexo U-5 "Lista de chequeo de dimensiones y áreas que pueden verse afectadas por el planeamiento ", va a seguirse el siguiente procedimiento:

1.- En primer lugar vamos a identificar los cambios que la planificación urbanística introduce en alguno de los "aspectos-determinaciones urbanísticas", que más influyen en la salud entre las seis dimensiones siguientes.

- Zonas verdes/ espacios vacíos/espacios de uso público,
- Movilidad sostenible/accesibilidad a servicios,
- Diseño urbano y ocupación del territorio,
- Metabolismo urbano,
- Convivencia social ,
- Otras áreas de intervención, que más influyen sobre la salud.

Para la identificación de las dimensiones afectadas estaremos a las definiciones establecidas en el DAU-1, que se aporta como anexo al presente documento, y a los epígrafes incluidos en la tabla.

2.- En segundo lugar al aspecto identificado se le va a realizar un chequeo con gradación cualitativa del efecto que se está valorando (Alto, Medio, Bajo), teniendo en cuenta que los efectos a valorar son probabilidad, intensidad y permanencia entendidos de la siguiente manera:

- Por probabilidad la ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.

- Por intensidad el nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.

- Por permanencia, el grado de permanencia temporal de dichas modificaciones, para lo cual consideraremos los criterios de valoración establecidos de bajo, medio, alto del anexo.

3.- En tercer lugar concluiremos, teniendo en cuenta lo pretendido por la presente Innovación de planeamiento, considerando como posibles determinantes aquellos que finalmente se identifiquen como significativos entre las seis dimensiones establecidas por el manual de evaluación de impacto en salud.

Por tanto atendiendo a lo anteriormente expuesto procedemos a llevar a cabo la identificación y gradación cualitativa.

- Zonas verdes y espacios libres: la Innovación no crea nuevos zonas o espacios libres, ni espacios naturales, únicamente posibilita la posibilidad de añadir un nuevo uso a este solar compatible con el dominante ya establecido.

- Movilidad sostenible/accesibilidad a servicios: la Innovación de planeamiento no modifica la implantación de los servicios actuales porque no se altera los equipamientos dotacionales ya implantados.

- Diseño Urbano/Ocupación del Territorio: la Innovación afecta a una solar de 5.115 m^2 que cuenta con todos los servicios urbanísticos conectados a las mallas urbanas, por lo que no existe ocupación nueva de terreno, por lo que no afectará al diseño de la ciudad.

- Metabolismo urbano: la Innovación podría afectar a este parámetro, aunque de baja densidad.

- Convivencia social: la Innovación, como se ha dicho anteriormente no crea nuevos espacios públicos, dotaciones, espacios naturales, o elementos protegidos, pero sí habilita para modificar o flexibilizar el destino del suelo de solar, aunque de manera parcial.

ARQUITECTO: JUAN DIEGO CABRERA MARTÍNEZ
C/ JESUS 10, BAJO TFNO 957 77 36 15
14400 POZOBLANCO. CÓRDOBA juandiego@jdcarquitectos.com

- Otras áreas de intervención: no se identifican otros aspectos que pudieran tener un impacto no despreciable en la salud de la población.

A continuación se realizará un chequeo de la graduación de los efectos señalados, utilizando para ello la tabla del Anexo U-5.

EL ARQUITECTO

CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO 30207069L

Firmado digitalmente por CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-30207069L, givenName=JUAN DIEGO, sn=CABRERA MARTINEZ, cn=CABRERA MARTINEZ JUAN DIEGO - 30207069L
Fecha: 2021.06.02 11:00:28 +02'00'

JUAN DIEGO CABRERA MARTINEZ

JUNIO 2021

e dimensiones y áreas que pueden verse afectadas por el planeamiento.

de planeamiento incluye medidas nodificaciones en…)	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
OS/ESPACIOS USO PUBLICO				
onas verdes e instalaciones	-------	-------	-------	-------
de concurrencia pública	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIF
efecto islas de calor	-------	-------	-------	-------
a en zonas de ocio o para usos	-------	-------	-------	-------
rivados en usos del suelo (macro)	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIF
e especies de riesgos en alergias	-------	-------	-------	-------
área de intervención.	-------	-------	-------	-------
CESIBILIDAD A SERVICIOS				
la al tráfico de vehículos	-------	-------	-------	-------
ociada a vehículos a motor.	-------	-------	-------	-------
	-------	-------	-------	-------
ucativos y/o sanitarios.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIF
l tráfico.	-------	-------	-------	-------
arrollo económico y del empleo	-------	-------	-------	-------
área de intervención.	-------	-------	-------	-------
ACION DEL TERRITORIO				
e promoción pública.	-------	-------	-------	-------
nte calidad y variedad de	-------	-------	-------	-------
ción del suelo.	-------	-------	-------	-------
e comunicación de uso peatonal.	-------	-------	-------	-------
menos meteorológicos extremos.	-------	-------	-------	-------
rivados en usos del suelo (micro)	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIF

área de intervención.	-------	-------	-------	-------

aspecto (fila) como alto, medio o bajo sólo se tendrá en cuenta el factor (columna) que se esté

e planeamiento incluye medidas que dificaciones en…)	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
O URBANO				
ntaminantes físicos/químicos del aire	-------	-------	-------	-------
ntaminación acústica a población.	-------	-------	-------	-------
ble y/o de otra calidad según usos.	-------	-------	-------	-------
s depuradoras de aguas residuales.	-------	-------	-------	-------
as de tratamiento de residuos a	-------	-------	-------	-------
a consumo o usos recreativos.	-------	-------	-------	-------
ea de intervención.	-------	-------	-------	-------
A SOCIAL				
as en riesgo de exclusión o	-------	-------	-------	-------
in barreras de acceso de cualquier	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIGNIF
	-------	-------	-------	-------
co.	-------	-------	-------	-------
l (despoblación, envejecimiento…).	-------	-------	-------	-------
dad que promueven la	-------	-------	-------	-------
ea de intervención.	-------	-------	-------	-------
NTERVENCION				

olicía Sanitaria Mortuoria.	-------	-------	-------	-------
enfermedades a población.	-------	-------	-------	-------
de las aguas subterráneas.	-------	-------	-------	-------
accidentes en zonas pobladas.	-------	-------	-------	-------
ectromagnéticos.	-------	-------	-------	-------
ltural de la zona.	-------	-------	-------	-------
rea de intervención.	-------	-------	-------	-------

aspecto (fila) como alto, medio o bajo sólo se tendrá en cuenta el factor (columna) que se esté

De todo lo anterior podemos concluir que no existe ningún impacto significativo sobre los determinantes afectados por la Innovación, por lo que no resulta necesario continuar valorando su incidencia sobre la salud de la población, resultando innecesario cumplimentar el resto de etapas del manual. En consecuencia, procede pasar directamente a la conclusión de la VIS.

3.4.- Conclusiones de la redacción de la VIS

Tras el análisis llevado a cabo con anterioridad se concluye que la Innovación de planeamiento no provoca impactos significativos para la salud, lo que era previsible ya desde el inicio en consideración al objeto de la misma, más allá de los aspectos positivos que implica adelantarse a la demanda social que va a requerir la zona.

4. DOCUMENTO DE SINTESIS.

Por todo lo dicho y teniendo en cuenta la superficie afectada sobre el tamaño del municipio, esta actuación innovadora y la cuantía de las posibles intervenciones, se concluye que si bien tendrán algún impacto sobre la salud o el bienestar de la población, serán tan insignificantes que ni siquiera pueden entenderse medibles. En conclusión no se entiende que exista población potencialmente afectada a los efectos prevenidos por la Ley y el Decreto que venimos aplicando.

En cuanto a la identificación de los determinantes afectados por la Innovación, nos referimos a la distribución de las zonas verdes o áreas libres, a la relación entre espacios públicos y privados, a la movilidad sostenible y accesibilidad a los servicios, y al diseño urbano-habitabilidad del entorno urbano en cuanto a convivencia social, concluimos que no existe ningún impacto significativo sobre los mismos.

Tras el análisis llevado a cabo con anterioridad se concluye que la Innovación de planeamiento de desarrollo no provoca impactos significativos para la salud.

ANEXOS:

DOCUMENTO DE APOYO DAU-1. DIMENSIONES Y AREAS
ANEXO U-5 LISTA DE CHEO DE DIMENSIONES Y ÁREAS

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

JUNTA DE ANDALUCIA

Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía

DOCUMENTO DE APOYO DAU-1:

DIMENSIONES Y ÁREAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Estos espacios tienen en común varios factores positivos para la población: ofrecen la posibilidad de relacionarse con otras personas, de realizar ejercicio físico y de romper la continuidad de suelo densamente ocupado. Además permiten el necesario contacto con espacios menos modificados por el ser humano y/o naturales dentro de la ciudad.

Espacios naturales y zonas verdes.-

Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de parques, jardines y/o espacios dotados de vegetación con una distribución homogénea entre las zonas de la ciudad.

Lugares de concurrencia pública.-

Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población con una distribución homogénea. Es fundamental, además, que no existan barreras de acceso a dichos espacios, sean éstas físicas, económicas (su acceso no debe implicar costes) o sociales (diseñados de una forma que atraiga a un grupo específico de personas usuarias en detrimento del resto).

Vulnerabilidad a las olas de calor (efecto islas de calor).-

Objetivo: Dificultar desde el diseño urbano las condiciones que favorecen el incremento de temperatura local causado en las ciudades donde los edificios y el asfalto desprenden por la noche el calor acumulado durante el día. Esto se logra mediante medidas tales como la orientación adecuada de las edificaciones en el territorio y la inclusión y adecuada distribución de espacios abiertos, arbolados o cubiertos de láminas de agua que fraccionan las zonas de acumulación de calor.

Masas de agua recreativa o en zonas de ocio.-

Objetivo: Optimizar el estado de las masas de agua que se encuentren en el entorno del núcleo urbano facilitando así su adecuado aprovechamiento y disfrute. Incluye medidas como evitar la ocupación masiva de sus márgenes y/o controlar la existencia de efluentes contaminantes (tanto vertidos canalizados como arrastres de agua de lluvia) sin el adecuado tratamiento.

Espacios públicos y privados uso del suelo.-

Objetivo: Romper la continuidad en la densidad de ocupación del suelo, creando más zonas de encuentro ciudadano que estén además homogéneamente distribuidas. Se disminuyen así además los problemas de convivencia asociados a una excesiva presión sobre los recursos naturales y las dotaciones públicas.

Ecosistemas naturales y especies polinizadoras.-

Objetivo: Enriquecer el ecosistema urbano favoreciendo el número y la variedad de especies vegetales teniendo en cuenta su posible alergenicidad (por ejemplo, las gramíneas, el olivo y los plátanos son muy alergénicos).

Se refiere a las condiciones que favorecen la accesibilidad a bienes, servicios y oportunidades pero causando el menor impacto negativo posible al entorno. Estos tipos de impactos negativos pueden estar asociados a la ocupación y fragmentación de espacios, la producción de emisiones de contaminantes y ruido y la accidentabilidad asociado al tráfico de vehículos.

Calidad de aire debida al tráfico.-

Objetivo: Minimizar el impacto del tráfico motorizado sobre la calidad del aire, tanto debido a contaminantes físicos y químicos como al ruido. Prestar especial atención a las poblaciones más vulnerables como infancia, tercera edad, personas en riesgo de exclusión social, personas con patologías respiratorias y cardiovasculares previas...

Movilidad no asociada a vehículos a motor.-

Objetivo: Ofrecer infraestructuras y servicios adecuados para fomentar el uso de transporte no motorizado logrando que sea una alternativa atractiva por su conectividad y comodidad de uso. Se debe prestar atención a la accidentabilidad, especialmente en los puntos de cruce con vías de tráfico motorizado.

Accesibilidad a transporte público.-

Objetivo: Lograr una red de transporte público eficaz por su cobertura y conectividad (entre diferentes redes) minimizando las barreras de accesibilidad a la misma y a otros elementos o servicios del entorno urbano.

Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.-

Objetivo: Lograr una adecuada cobertura y distribución espacial de estos servicios minimizando las barreras de accesibilidad a los mismos (es decir, que sea posible acceder a ellos sin depender de vehículo propio).

Accidentabilidad ligada al tráfico.-

Objetivo: Reducir los niveles de accidentabilidad a partir de un correcto diseño y/o mantenimiento de las vías de comunicación y la separación física de las zonas destinadas a la movilidad motorizada del resto de áreas de ocupación.

Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico.-

Objetivo: Crear una red viaria que posibilite el acceso universal en forma eficiente a los diferentes elementos de la ciudad, especialmente a aquellos que pueden suponer oportunidades para el desarrollo económico.

La ocupación del territorio es clave porque es la base sobre la que se construye el resto de elementos, determinando las necesidades de movilidad, el trazado de equipamientos y servicios, influyendo en las oportunidades de convivencia y finalmente, confiriendo al espacio urbano sus peculiares características físicas y sociales.

Viviendas de promoción pública.-

Objetivo: Facilitar el acceso a la vivienda para toda la población, cuidando de que no se cometan inequidades en la distribución de riesgos y oportunidades para la zona donde se sitúen frente al resto de zonas del entorno urbano.

Disponibilidad de vivienda.-

Objetivo: Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Debe cuidarse una excesiva ocupación del espacio, optando por la rehabilitación de zonas ya ocupadas antes que la creación de nuevas barriadas.

Densidad y conectividad.-

Objetivo: Acercarse en lo posible al modelo de ciudad compacta tradicional, minimizando las necesidades de desplazamiento y el consumo de suelo u otros recursos, pero garantizando niveles mínimos de habitabilidad y adecuada dotación de servicios.

Diseño de las vías peatonales.-

Objetivo: Fomentar la habitabilidad y comodidad de uso de estos espacios de forma que sean una alternativa viable al uso de otros medios de transporte. Adicionalmente, fomentar que se conviertan en lugares de convivencia y comunicación social.

Espacios libres y ocupados para el peatón.-

Objetivo: Dotar a la ciudad de un diseño en el que se limite la ocupación de espacio por vehículos y las vías de comunicación destinadas a su movilidad o su estacionamiento. Disminuir las zonas comunes de ocupación para evitar la ocurrencia de atropellos u otros accidentes.

Ocupación zonas vulnerables.-

Objetivo: Reducir en lo posible la ocupación de zonas que están amenazadas por los efectos de potenciales fenómenos extremos (con especial atención a las zonas inundables), tanto ahora como teniendo en cuenta la posible modificación de los mismos como consecuencia del cambio climático.

Se entiende por metabolismo urbano el intercambio de materia, energía e información que se establece entre el asentamiento urbano y su entorno natural o contexto geográfico. Su importancia sobre la salud se manifiesta en dos ámbitos: la satisfacción de algunas necesidades vitales de la población y el impacto causado por los subproductos que se generan en estos intercambios.

Fuentes de contaminación del aire.-

Objetivo: Minimizar la presencia en el aire de contaminantes físicos (partículas) y químicos (óxidos de azufre, de nitrógeno, ozono, monóxido de carbono, metales pesados, etc) emitidos por fuentes puntuales (actividades industriales, crematorios, vertederos, gasolineras, etc) en zonas habitadas y especialmente en equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables (centros enseñanza y asistenciales).

Fuentes de contaminación acústica.-

Objetivo: Minimizar la generación de ruido, especialmente en zonas saturadas habitadas. Para ello, separar instalaciones que emiten mayores niveles de ruido (grandes infraestructuras de movilidad, instalaciones industriales, zonas de ocio nocturno, lugares de gran afluencia de público) de zonas habitadas, especialmente de equipamientos para poblaciones especialmente vulnerables y de las ocupadas en horario nocturno.

Redes de abastecimiento.-

Objetivo: Garantizar suministro de agua con calidad suficiente para **toda** la población, incluidos los picos de demanda estacional. Para ello, optar por redes diferenciadas para núcleos independientes, redes malladas sin tramos ciegos y depósitos intermedios de recloración si existe un tramo muy largo en conducciones de redes de bajo consumo.

Alcantarillado, saneamiento y estación depuradora.-

Objetivo: Garantizar la recogida y depuración hasta niveles correctos de agua residual de **toda** la población. Se debe prestar atención a circunstancias no habituales como los aumentos de caudal asociados a los picos de población estacional y a posibles episodios de lluvias torrenciales.

Vertederos o plantas tratamiento de residuos.-

Objetivo: Asegurar la existencia y accesibilidad a equipos e instalaciones necesarios para una adecuada gestión de los residuos que se producen (prestando atención a circunstancias no habituales donde se produzca un aumento en la generación de residuos). Simultáneamente, minimizar los impactos al entorno causadas por la presencia de residuos o de las instalaciones que los tratan.

Disponibilidad agua para diferentes usos.-

Objetivo: Ser capaz de dar respuesta a los potenciales incrementos de demanda de agua (puntuales o continuados) sin comprometer ni su calidad ni la disponibilidad de recursos para otros usos en el entorno de la ciudad.

CONVIVENCIA SOCIAL

Se refiere a potenciar un estilo de vida en comunidad, lo que se consigue fomentando el modelo de ciudad compacta y diversa. La compacidad genera proximidad, permitiendo el contacto con un mayor número de personas, y la complejidad favorece la presencia de grupos diversos. Así se evita la segregación, que siempre genera desconocimiento y desconfianza por lo que propicia sentimientos de inseguridad y marginación.

Personas en riesgo de exclusión y desarraigo social.-

Objetivo: Diseñar una ciudad que atienda las necesidades de todos sus habitantes y les permita conservar sus vinculaciones afectivas con respecto a su lugar de residencia. Para ello, identificar los grupos sociales más desfavorecidos compensando las deficiencias de su entorno prestando especial atención a los núcleos alejados, hábitat dispersos y a asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable y hábitat rural diseminado.

Espacios públicos de convivencia.-

Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población con una distribución homogénea. Es fundamental, además, que no existan barreras de acceso a dichos espacios, sean éstas físicas, económicas (su acceso no debe implicar costes) o sociales (diseñados de una forma que atraiga a un grupo específico de personas usuarias en detrimento del resto).

Habitabilidad del espacio público.-

Objetivo: Lograr que el diseño de la ciudad incorpore condiciones favorables para el bienestar físico y psicológico de las personas, sin barreras de accesibilidad ni elementos que generen sensación de inseguridad. El espacio público y los equipamientos deberán ser ergonómicos y confortables, dominando los espacios con buena visibilidad.

Empleo local y desarrollo económico.-

Objetivo: Aprovechar las oportunidades que se ofrecen desde el planeamiento para potenciar el incremento del empleo local y favorecer un reparto equitativo de la riqueza generada en el desarrollo económico auspiciado. Planificar áreas o sectores con uso mixto del suelo (residencial/terciario) y con niveles de densidad edificatoria alta.

Estructura y composición poblacional.-

Objetivo: Evitar descompensaciones significativas en la distribución geográfica de la población, así como en su estructura demográfica. Para ello, repartir de forma equilibrada entre los distintos barrios los diversos factores de atracción y repulsión de la población, en su conjunto, y de los diversos grupos de edad, renta, cultura u otros, así como optar por la renovación interior de la ciudad en vez del crecimiento periférico.

Disponibilidad de viviendas con calidad y variedad.-

Objetivo: Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Igualmente auspiciar vivienda protegida en sus diferentes modalidades y repartirla de forma homogénea por todo el territorio que permite uso residencial.

OTRAS ÁREAS DE INTERVENCION

Se refiere a otros aspectos que, pudiendo tener un impacto no despreciable en la salud, no han sido identificadas como prioritarias para su análisis. No comparten otras características comunes, si bien hay varias cuestiones muy relacionadas con la presencia de cementerios que es uno de los equipamientos mencionados de forma explícita en la normativa EIS.

Áreas afectadas por Policía Sanitaria Mortuoria.-

Objetivo: Disponer las áreas destinadas a enterramiento de forma que minimicen los impactos sobre su entorno natural, especialmente en lo que se refiere a captaciones o cursos de agua.

Calidad suelos y aguas subterráneas.-

Objetivo: Asegurar el control de la calidad de los recursos hídricos subterráneos y de los suelos, incluyendo los riesgos por presiones de distintas actividades en su alrededor, geológicos como erosión, deslizamientos de terrenos, etc. Tiene especial importancia para aquellas poblaciones de hábitat rural diseminado o fuera de ordenación, que no suelen estar conectados a la red de abastecimiento público.

Vectores de transmisión de enfermedades.-

Objetivo: Minimizar el riesgo de contacto entre la población y aquellas especies animales capaces de transmitir patógenos, incluyendo parásitos como mosquitos, gusanos, garrapatas, roedores, etc. Estos animales suelen encontrarse en áreas abandonadas, humedales, vertederos y similares donde puedan encontrar alimento.

Grandes accidentes en zonas pobladas.-

Objetivo: Gestionar los riesgos asociados a grandes accidentes, tanto de origen natural (inundaciones, incendios, sismos, etc) como artificial (asociados a grandes instalaciones industriales).

Campos electromagnéticos.-

Objetivo: Disminuir los niveles de inmisión de campos electromagnéticos, especialmente los derivados del transporte de energía en alta tensión de las zonas habitadas (especialmente de equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables como la infancia y las personas mayores).

Riqueza monumental, paisajística y cultural.-

Objetivo: Poner en valor los diferentes elementos de riqueza natural y relacionados con la presencia humana presentes en el municipio. Incluye comportamientos, tradiciones, modos de vida y referencias espaciales específicos de la población que reside en el municipio o que son compartidos por otros asentamientos cercanos.

ANEXO U-5: LISTA DE CHEQUEO DE DIMENSIONES Y ÁREAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS POR EL PLANEAMIENTO

ESTRUCTURA

- Significado y criterios para rellenar las columnas de la lista de chequeo.
- Ayuda: Algunas determinaciones en planeamiento urbanístico que afectan a las áreas de intervención.
- Tabla del Anexo U-5: Lista de chequeo de dimensiones y áreas que pueden verse afectadas por el planeamiento.

JUSTIFICACIÓN

Este anexo pretende dar respuesta a los objetivos de la etapa de Identificación de determinantes. Estos objetivos, como se vio en la Sección 4.5, son dos:

1º) Identificar los potenciales efectos del Planeamiento urbanístico en los determinantes de la salud y,

2º) Realizar una sencilla valoración de la relevancia de estos efectos, como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población.

En este proceso de identificación y valoración de la relevancia se tendrán en cuenta, en todo momento, las siguientes "reglas generales":

(I) Si se detecta que hay una preocupación o sensibilidad especial por parte de la población, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante en cuestión.

(II) Si se detecta que existe una distribución desigual del determinante en la población afectada, especialmente si los impactos son mayores en la población vulnerable, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante.

Significado y criterios para rellenar las columnas de la lista de chequeo

El contenido de la lista de chequeo es cualitativo, si bien se recuerda que se debe acompañar de una breve memoria en la que se expliquen los motivos que han llevado a la selección de un determinado valor. Se estima que el uso de tres niveles en la **gradación cualitativa** del efecto que se está valorando en las columnas (Alto, Medio, Bajo) es una solución aceptable. Esta forma es, por un lado, suficientemente sencilla de comprender y/o categorizar y por otro sigue permitiendo identificar diversos niveles de intensidad de un efecto.

Esta herramienta se basa en una evaluación puramente cualitativa y, como tal, sujeta a variabilidad personal o a diferentes puntos de vista en la valoración de hechos semejantes. Por ello, sólo se pueden dar orientaciones globales sobre el significado de cada columna y cómo se rellenan, existiendo siempre lugar para la apreciación propia y la toma en consideración de peculiaridades específicas de cada caso.

No obstante lo anterior, hay que indicar igualmente que las apreciaciones deben tener como base experiencias similares realizadas. Estas experiencias pueden obtenerse consultando bases de datos de intervenciones en materia de urbanismo y salud o incluso de la experiencia propia. Respecto de los contenidos que se deben valorar en cada una de las columnas:

Probabilidad: Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.

Intensidad: Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.

Permanencia: Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

Una vez conocidos los contenidos a valorar se aporta una tabla con los posibles criterios de valoración en cada una de las columnas:

	BAJO	MEDIO	ALTO
Probabilidad	No se prevé que se produzca una modificación significativa en el/los determinante/s.	Resulta razonable esperar que se va a producir una modificación en el/los determinante/s pero puede no ser significativa o depender de la concurrencia de factores adicionales.	Resulta prácticamente seguro bien por la experiencia acumulada o por el desarrollo lógico de las medidas que se va a producir una modificación significativa en el/los determinante/s.
Intensidad	La modificación prevista no tiene la suficiente entidad como para alterar de forma significativa el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista tiene suficiente entidad como para detectarse fácilmente pero el resultado final está claramente influenciado por el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista es de tal entidad que se altera por completo el estado inicial del/de los determinante/s.
Permanencia	La modificación es temporal, de tal forma que sus efectos pueden atenuarse o desaparecer en meses. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo.	Modificación no totalmente permanente pero cuyos efectos tardan años en atenuarse o desaparecer. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad según tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es importante pero es posible volver a la situación inicial.	Modificación que se puede considerar prácticamente irreversible o cuyos efectos van a tardar en atenuarse décadas. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es muy elevado.

EJEMPLO: *Por ejemplo, la reserva de terreno para un polígono industrial no presupone por sí sola una mejora en el empleo, ya que dependerá de que se ocupen los terrenos y se creen nuevas oportunidades de empleo. Por ello, debe valorarse si la probabilidad es alta o media y dependerá del análisis realizado en cada caso (el polígono puede ponerse porque hay una demanda real de suelo industrial o simplemente para desplazar fuera del casco urbano empresas ya existentes...)*

A la vista de las valoraciones efectuadas y de la experiencia previa, la persona promotora realizará un pronunciamiento final referido a si se prevé que el impacto global sobre el determinante puede resultar significativo o no. En el caso de que pueda descartarse un impacto significativo sobre el determinante, ya no sería necesario continuar valorando su posible impacto sobre la salud de la población.

AYUDA

Algunas determinaciones en planeamiento urbanístico que afectan a las áreas de intervención.

AFECTAN A TODAS LAS ÁREAS

- Clasificación de suelos. Reserva y emplazamiento de suelo para uso residencial
- Determinación de densidades de ocupación / tipologías de vivienda
- Trazado o reserva de espacios para vías de comunicación
- Reserva de calles para uso peatonal. Redes de transporte no motorizado.

ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS DE USO PÚBLICO

- Zonas de protección ante riesgos naturales o tecnológicos
- Reserva y emplazamiento de suelo para zonas verdes
- Sistema de espacios libres
- Reserva y emplazamiento de sistemas generales-cementerio
- Equipamiento comunitario (educativos, sociales, deportivos, culturales, sanitarios, etc)
- Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral. Delimitación de la zona de influencia.

MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

- Reserva y emplazamiento de suelo para uso industrial/servicios
- Reserva y emplazamiento de dotaciones / equipamientos generales y locales
- Identificación de asentamientos y edificaciones en suelos no urbanizables
- Red viaria, análisis de tráfico y aparcamientos (en municipios de relevancia territorial)

DISEÑO URBANO Y OCUPACION DEL TERRITORIO

- Identificación de asentamientos y edificaciones en suelos no urbanizables
- Zonas de protección ante riesgos naturales o tecnológicos
- Reserva y emplazamiento de suelo para zonas verdes, dotaciones
- Usos globales, usos incompatibles y limitaciones de usos del suelo
- Tipologías edificatorias
- Delimitación de las áreas de reforma interior
- Red viaria, análisis de tráfico y aparcamientos (en municipios de relevancia territorial)

METABOLISMO URBANO

- Reserva y emplazamiento de suelo para uso industrial/servicios
- Identificación de asentamientos y edificaciones en suelos no urbanizables
- Identificación zonas insuficiente dotaciones o que requieren PERI
- Reserva y emplazamiento de suelo para zonas verdes
- Trazado y las características y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas en su caso, etc
- Red viaria, análisis de tráfico y aparcamientos (en municipios de relevancia territorial)
- Reserva y emplazamiento de sistemas generales-cementerio

CONVIVENCIA SOCIAL

- Reserva y emplazamiento de suelo para viviendas de protección oficial
- Identificación de núcleos fuera de ordenación / Hábitat rural diseminado
- Identificación zonas con insuficiente dotaciones o que requieren PERI
- Reserva y emplazamiento de suelo para uso industrial/servicios
- Uso mixto del suelo: residencial/terciario, turístico
- Áreas de reparto: determinación de aprovechamiento económico medios

OTRAS ÁREAS DE INTERVENCION

- Zonas de protección ante riesgos naturales o tecnológicos
- Reserva y emplazamiento de suelo para zonas verdes
- Reserva y emplazamiento de sistemas generales-cementerio
- Reserva y emplazamiento de suelos por usos cerca de grandes masas de agua
- Áreas de protección de zonas de riqueza cultural, ambiental o paisajística

Tabla del Anexo U-5: Lista de chequeo de dimensiones y áreas que pueden verse afectadas por el planeamiento.

ASPECTOS A EVALUAR (El instrumento de planeamiento incluye medidas que pueden introducir modificaciones en...)	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS USO PÚBLICO				
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas				
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.				
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.				
4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.				
5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).				
6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.				
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				
MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS				
1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.				
2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor				
3. Accesibilidad a transporte público.				
4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.				
5. Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.				
6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.				
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO				
1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública.				
2. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.				
3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.				
4. Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.				
5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.				
6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).				
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				

NOTA: *En cada área, para valorar cada aspecto (fila) como alto, medio o bajo solo se tendrá en cuenta el factor (columna) que se esté considerando en ese momento.*

ASPECTOS A EVALUAR (El instrumento de planeamiento incluye medidas que pueden introducir modificaciones en...)	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
METABOLISMO URBANO				
1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.				
2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.				
3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.				
4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.				
5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.				
6. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.				
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				
CONVIVENCIA SOCIAL				
1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.				
2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.				
3. La habitabilidad del entorno urbano.				
4. El empleo local y el desarrollo económico.				
5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)				
6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social				
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				
OTRAS ÁREAS DE INTERVENCION				
1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.				
2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.				
3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.				
4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.				
5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.				
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.				
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				

NOTA: *En cada área, para valorar cada aspecto (fila) como alto, medio o bajo solo se tendrá en cuenta el factor (columna) que se esté considerando en ese momento.*