

## OTRAS ENTIDADES

### Gerencia Municipal de Urbanismo Priego de Córdoba

Núm. 11.486/2009

El Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba. Hace saber:

Que ha sido aprobada definitivamente la innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de las Normas Subsidiarias y del Plan Especial de Protección y Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba en el ámbito de la calle Molino San Rafael número 3 a instancia de Construcciones Alcalá Cañete, por Pleno de la Corporación Municipal en sesión de fecha 28 de mayo de 2009, tramitado en el expediente 1/2008/ipg,

La Modificación del Plan Especial de Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, en aplicación del artículo 40 de la LOUA y a efectos de garantizar su publicidad, han sido inscritas en el Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento con los números 28 y 29, respectivamente, con fecha 1 de octubre de 2009, e inscritas y depositadas en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con los números 3758 y 3761, respectivamente, con fecha 18 de septiembre de 2009.

De conformidad con lo establecido en los artículos 40.3 y 41 de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía y con lo acordado en el Pleno Municipal que aprobó la innovación, se remite el presente para su publicación al Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento.

Priego de Córdoba, 16 de octubre de 2009.- El Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo, Francisco Javier Tarrías Ruiz.

#### 0 INTRODUCCIÓN

##### 0.1. Iniciativa

Se redacta la presente Innovación de Planeamiento, a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales de Priego de Córdoba, en la provincia de Córdoba, por la sociedad Construcciones Alcalá Cañete S.L., con domicilio social en c/ Verónica nº 11 de Priego de Córdoba, con C.I.F. B-144 071 26, constando su representante legal D. Clemente Alcalá Cañete, con D.N.I. 39 171 944 – T, con domicilio social idéntico al de la sociedad.

Esta iniciativa tiene por objetivo describir, analizar y justificar cada uno de los planteamientos que la Innovación de Planeamiento objeto del presente documento trata de plasmar.

##### 0.2. Redacción

El presente documento de innovación de planeamiento a la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento municipales de Priego De Córdoba, ha sido redactado por D. Antonio Alba Carrillo, arquitecto colegiado número 2.780 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba.

El objeto de la redacción del presente texto unitario no es otro que la subsanación al error de planimetría, detectado por el encargante en cuanto a la parcela objeto del presente documento.

El presente documento debe ser objeto de Aprobación Inicial por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, elevando después el documento a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la emisión de informe previo para la Aprobación Definitiva, según describe el Art. 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### 0.3. Situación, Ámbito y Finalidad de la Modificación

La parcela objeto de la presente Innovación comprende una extensión de 210 m 2 según superficie catastral y 306,08 m 2 según medición topográfica realizada recientemente por técnicos competente en ello. La parcela se sitúa al este del núcleo urbano de Priego de Córdoba, en la calle Molino San Rafael, en el número 3.

Su situación geográfica es la siguiente:

Latitud 37º 26'05''N

Longitud 4º 11' 21''O

Altitud Media 604 m

La parcela está clasificada por la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento municipales de Priego de Córdoba vigentes como Suelo Urbano y no están afectadas por ningún régimen especial de protección.

Igualmente, dentro del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba se clasifica como entorno del Centro Histórico.

El objetivo de la presente Innovación es describir y analizar la calificación que, de la parcela en cuestión, aparece en la citada Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales de Priego de Córdoba, y justificar el cambio que propone la presente Innovación en cuanto a la calificación que le otorga la Revisión a la parcela objeto del presente documento.

#### 0.4. Documentos de la innovación de planeamiento

La presente Innovación está integrada por los siguientes documentos:

DOCUMENTO A – MEMORIA

DOCUMENTO B – PLANOS

Priego de Córdoba, Diciembre de 2007.- Arquitecto Antonio Alba Carrillo.

#### DOCUMENTO A - MEMORIA

##### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

##### 1.1 antecedentes. Situación de partida en el municipio

El Municipio de Priego de Córdoba tiene vigentes en cuanto a planeamiento la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba en fecha de 7 de Junio de 2.000.

Se trata de un municipio con una población de aproximadamente 24.000 habitantes y una densidad de población de 28,9 habitantes/km 2 . Es un territorio agrícola donde la industria de la confección destaca entre las actividades y recursos propios del municipio. La principal fuente de economía la constituye la riqueza agrícola y el sector de la confección.

En los alrededores del municipio, existen numerosos enlaces hacia senderos y vías pecuarias, que recorren parajes típicamente mediterráneos, situados en pleno Parque Natural de las Sierras Subbéticas de Córdoba. Estas características hacen que en los últimos años esta comarca sea objeto de una afluencia de "turismo rural", que ha ido creciendo paulatinamente.

El Centro Histórico de Priego de Córdoba, debido a su gran valor y riqueza cultural ha sido considerado como necesario de protección, para lo cual la Junta de Andalucía, con sus Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura y Medio Ambiente, junto con las Direcciones Generales del Territorio y Urbanismo y la de Bienes Culturales, unidas a la Administración Local, Ayuntamiento de Priego de Córdoba, creyeron necesario la redacción del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, que fue aprobado definitivamente en el año 2.001.

Este es el ámbito donde quiere intervenir el presente documen-

to, en el Centro Histórico, en puntos posteriores se justificará el cumplimiento de cada una y todas las normativas que le puedan afectar a los terrenos objetos del presente documento.

En definitiva se pretende la redefinición de un área residencial mediante la aprobación del correspondiente desarrollo urbanístico consistente en la Innovación de Planeamiento Pormenorizada en parcela de Suelo Urbano de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Priego de Córdoba, la aprobación de la misma y el consiguiente Proyecto de Edificación.

### **1.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de la presente innovación a la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Priego de Córdoba**

#### **1.2.1 Conveniencia**

La justificación de la innovación no requiere de grandes argumentaciones en lo que ha dimensionado y localización se refiere. Ya que está perfectamente delimitada la parcela sobre la que se quiere actuar, entendiéndose en todo momento que es totalmente posible, a la vez que lógica, la solución que se aporta en el presente documento.

Se puede entender, observando la planimetría de la normativa vigente, que este suelo no tenga un uso específico, ya que no viene delimitada la parcela como tal, sino con líneas que no delimitan nada en especial y con ausencia de colorido según leyenda de usos. De lo anterior pudiera extraerse que se trataría de un vial público.

A partir de este momento, se justificará el porqué no es lógico ni tiene sentido la consideración de esta parcela como vial público. Igualmente se justificarán con razones precisas los motivos que impulsan a la redacción del presente documento.

Aparte, el objetivo final de la presente Innovación de Planeamiento, es la consolidación de una parcela donde anteriormente nunca había existido edificación alguna, lo cual es parte del proceso lógico de crecimiento y consolidación de los bordes urbanos. Este hecho adquiere más sentido y valor en la zona donde se sitúa la parcela en cuestión, justo en el perímetro del Entorno Natural de Interés Paisajístico y Agrícola del Centro Histórico, en calle Molino San Rafael, lindando con Suelo No Urbanizable de Especial Protección, perteneciente al Entorno Natural anteriormente mencionado.

Igualmente, analizando la parcela, su entorno urbano, su morfología y dimensiones, y las condiciones en las que a ella se refiere en la Normativa que le pudiera recaer, no se extrae otra conclusión que no sea la de una parcela dentro del Centro Histórico de Priego de Córdoba, con la condición de solar, donde no ha existido nunca ni existe en la actualidad ningún tipo de edificación. Donde, a su vez, aplicando el sentido común, no podría desarrollarse otro uso más que el residencial y compatibles a él.

Por tanto, ante la ausencia en las opciones previstas en el planeamiento vigente respecto a un uso específico y/ calificación y clasificación del Suelo Urbano que nos ocupa y bajo la premisa de la idoneidad de suelo apto para recibir esa carencia existente de uso, y reuniéndose las siguientes condiciones que concurren en dicha parcela, se detalla a continuación las razones de conveniencia de la presente Innovación de Planeamiento:

1. Situación dentro del Centro Histórico de Priego de Córdoba.
2. Situación particular de contacto con un borde urbano sin remate, así como de un sector de Suelo No Urbanizable, de Especial Protección, perteneciente al Entorno Natural de Interés Paisajístico y Agrícola del Centro Histórico de Priego de Córdoba.
3. Que el suelo que nos ocupa, no está incluido y/o afectado,

dentro del Documento de Revisión de Normas Subsidiarias y dentro del Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba, por Modificación de Alineaciones, Relación de Expropiaciones, Unidades de Ejecución u otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.

4. En ningún caso, observando la planimetría de la normativa vigente, pudiera entenderse que la parcela tuviera la consideración de viario público, puesto que si así fuera, no conecta la calle Molino San Rafael con otro vial, puesto que al otro lado, trasera de la citada calle, no existe vial público alguno.
5. En el caso de que fuera, o se planteara como vial público la parcela que nos ocupa, igualmente no tendría sentido, ya que por el anterior razonamiento se crearía una calle de fondo de saco, no permitidas por la normativa vigente.
6. Si vamos un paso más allá, y este vial público fuera una previsión futura de conexión con otro vial paralelo a Molino San Rafael que se crearía nuevo, muy improbable si recordamos que éste último estaría dentro de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. El nuevo vial que recaería sobre la parcela que nos ocupa, tendría una pendiente del 13,35 %, inviable totalmente. Se adjunta, al presente documento, plano con perfil topográfico de la parcela.
7. Asimismo, las edificaciones colindantes a la parcela que nos ocupa, no tienen, en ninguno de los casos un tratamiento de fachada hacia la parcela objeto del presente documento, por lo que en el caso de que se planteara como vial público, la imagen estética y visual de los linderos de este vial público sería inaceptable.
8. Además, a unos 18,00 metros de distancia y paralelo a este vial público, si lo fuera, existe otro vial, con lo cual se crearía una manzana aislada dentro del Centro Histórico de no muy buena solución urbanista, reforzándose así la idea de que la parcela que nos ocupa, no puede ser en ningún caso un vial público.
9. Por último, la opción elegida y propuesta por esta Innovación, se inserta y coordina plenamente con la estructura general y modelo de desarrollo previsto en la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Priego de Córdoba, y de forma particular con el entorno más cercano a la parcela, manzanas residenciales con tipología de viviendas entre medianeras. Adoptándose unos parámetros de ordenación integrados y dentro del cumplimiento de la normativa que, con el Uso Residencial que se propone, le pudiera recaer con las Ordenanzas del Plan Especial.

Con las razones expuestas en los anteriores puntos, se consideran justificados los motivos que sustentan la proposición y base de objetivo que tiene la presente Innovación de Planeamiento, considerar la parcela que nos ocupa como Suelo Urbano, con Uso Residencial.

Resultando obvio que la delimitación, calificación y clasificación que de la parcela se hace dentro de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Priego de Córdoba, no se trata más que de un error gráfico por parte del equipo redactor de las mismas.

Quedando así clarificadas todas las razones de la conveniencia de la redacción del presente documento.

#### **1.2.2. Oportunidad**

En relación con la oportunidad de formulación de la presente Innovación en este momento, la justificación se fundamenta básicamente en las razones que se han aportado previamente en el punto anterior y en las siguientes reflexiones:

Una vez justificado lo obvio de plantear el Uso Residencial en la parcela, con el desarrollo de la misma se remarcará parte del borde urbano de la zona, de importancia, debido al contacto que tiene con un Entorno Natural de Interés Paisajístico.

Ordenar un vacío existente, que ha ido quedando por el desarrollo circundante en un espacio residual, orientando su zonificación de forma coherente e integrada con el entorno urbano.

Crear unidades residenciales en una zona donde escasean los terrenos susceptibles de desarrollar edificaciones.

Por todo ello, cabe concluir que la Innovación que se formula con el presente documento, es muy conveniente e imprescindible como primer paso para los objetivos perseguidos, y claramente oportuna, al ser la opción más coherente con la velocidad a la que el urbanismo debería dar respuesta a las necesidades ciudadanas en general, sin dejarse llevar por estados anteriores que pueden de alguna forma hipotecar el futuro de las ciudades.

## 2. INFORMACION URBANISTICA

### 2.1. Características del medio físico de los terrenos objeto de actuación

Los terrenos objeto de la presente modificación comprenden una extensión de terreno al Oeste del núcleo urbano de 306,08 m<sup>2</sup>, formando un polígono irregular, con fachada principal a calle Molino San Rafael de 7,93 m de longitud, un fondo medio de 23,43 m de longitud y un desnivel entre fachadas de 3,07 metros de altura.

Sus linderos son:

Norte: Traseras de viviendas existentes con fachada a calle Puerta Granada.

Sur: Vivienda con fachada a calle Molino San Rafael.

Este: Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Entorno Natural de Interés Paisajístico y Agrícola del Centro Histórico de Priego de Córdoba.

Oeste: Calle Molino San Rafael.

Las cotas de cartografía según la planimetría disponible se adjuntan en la documentación gráfica del presente documento.

La delimitación del área coincide con los padrones existentes, tras un levantamiento topográfico del terreno.

El espacio de la presente Innovación es suelo urbano y carece de edificación.

### 2.2. Síntesis de determinaciones del planeamiento vigente

Las determinaciones urbanísticas básicas actuales sobre los terrenos objeto de la presente Innovación son las establecidas por la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento municipales de Priego de Córdoba vigentes, aprobadas definitivamente el 7 de Junio de 2.000.

#### 1. Clasificación del suelo

No se desprende ni se encuentra ninguna clasificación del suelo objeto del presente documento. Según planos de ordenación correspondería a vial público.

De los planos referentes a la ordenación del territorio municipal, se deduce que los terrenos no están sometidos a ningún régimen de especial protección, que desaconseje o impida plantearse la viabilidad de la urbanización de la zona objeto de la Innovación.

#### 2. Normas urbanísticas

Le son de aplicación la normativa para los viales públicos del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba

#### 3. Otras condiciones de interés para la presente innovación

Como el objetivo de la presente innovación es la inclusión de

los terrenos anteriormente definidos en nueva parcela de suelo urbano, éstos se adaptarán y cumplirán la normativa existente para las parcelas del ámbito donde se ubica la objeto del presente documento.

## 3. OBJETIVOS, CRITERIOS Y ALTERNATIVAS

### 3.1. Objetivos

Los objetivos pretendidos con la presente Innovación, se detallan a continuación:

Delimitar la parcela objeto del presente documento, y clasificarla como Suelo Urbano con calificación de Uso Residencial, cambiando el uso que aparece, entendemos que por motivos de errores gráficos (justificado anteriormente) en la Revisión de las Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Priego de Córdoba.

Consolidar el borde urbano de la zona, en contacto con el Entorno Natural de Interés Paisajístico y Agrícola del Centro Histórico de Priego de Córdoba, delimitado en el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba.

### 3.2. Criterios

Se pretende adoptar unos criterios con soporte legal y coherencia con nuestro ordenamiento urbanístico, y sin excesiva contradicción con los modelos tradicionales de nuestro entorno de ciudad concentrada.

En definitiva, criterios que superen los modelos basados en la simple dinámica de crecimiento vegetativo, contemplando criterios de oportunidad y conveniencia en el incremento de la oferta de suelo urbano.

## 4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO PORMENORIZADA DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PRIEGO DE CÓRDOBA

Una vez justificada la conveniencia y oportunidad de formular la presente Innovación, analizadas las características físicas y urbanísticas de los terrenos y su adecuación como soporte de la intervención para los objetivos perseguidos, así como fijados los criterios con los que se pretenden conseguir, y deducido que las posibles alternativas están muy acotadas, procede en este apartado a modo de conclusión, establecer las determinaciones precisas del contenido de la innovación de planeamiento pormenorizada de la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Priego de Córdoba que regulen las condiciones de ordenación en los terrenos objeto de la presente documentación.

### 4.1. Ordenación estructural

#### 1. Clasificación de suelo

Los terrenos objeto de esta modificación, cuya situación se indica en el "Documento II: Planos" se clasifican como SUELO URBANO.

#### 2. Relimitación del sector

La presente innovación determina con la superficie de la parcela, definida anteriormente, la delimitación de un único suelo urbano de uso residencial.

#### 3. Condiciones de desarrollo del nuevo suelo urbano

Superficie: 306,08 m<sup>2</sup>

Clasificación: Urbano

Calificación: Edificación Entre Medianeras

Uso: El Establecido y Permitido en las Ordenanzas Correspondientes

La idoneidad de estos parámetros se extrae del propio Planeamiento General vigente, como se ha indicado anteriormente y del

análisis de la realidad urbana.

#### 4.2 Normas para la ejecución del nuevo suelo urbano

En cuanto a instrumentos de desarrollo, plazos de ejecución, licencias de obras o similares que le pudieran afectar al nuevo suelo urbano, le serán de aplicación los mismos que para cual-

quier suelo urbano, ó parcela ó solar enclavada dentro del ámbito ó zona donde se ubica la nueva parcela de suelo urbano.

#### 4.3 Ficha resumen de las determinaciones de ordenación del sector

##### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DEL SECTOR

DENOMINACIÓN:	Innovación de Planeamiento Pormenorizada a la Revisión de Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Priego de Córdoba, Córdoba
SITUACIÓN:	Parcela en c/ Molino San Rafael nº 3 de Priego de Córdoba, Córdoba
SUPERFICIE	306,08 m <sup>2</sup>
CLASE DE SUELO	Urbano
CALIFICACIÓN	Edificación Entre Medianeras
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Proyecto Básico y de Ejecución
USO	El establecido y permitido en las Ordenanzas correspondientes en las NN.SS. de Priego de Córdoba
TIPOLOGIA	Unifamiliar y/o Plurifamiliar entremedianeras.
ALTURA	Dos Plantas (PB+1)
ORDENANZA	Serán de aplicación las correspondientes a las de Edificación Entre Medianeras.
EDIFICABILIDAD BRUTA	Según Ordenanzas vigentes
EDIFICABILIDAD	Según Ordenanzas vigentes
OTRAS DETERMINACIONES	Para el desarrollo de la parcela se acordará, una vez aprobado el presente documento, con la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, los pasos a seguir para su desarrollo.

#### 5. RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN

El artículo 36 de la LOUA, en su apartado 1, establece que 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 regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

En el caso que nos ocupa, el instrumento de planeamiento sometido a Innovación es la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Priego de Córdoba.

En cuanto al régimen de innovación, se trata de una Innovación. Ello se justifica de la interpretación de los Art. 37 y 38 de la LOUA.

El art. 37 establece que "se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística".

Según el art. 38, "toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá por modificación"... "A efectos de su tramitación, en la modificación deben ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan por su rango o naturaleza".

Del contenido del presente documento, se observa que no supone ninguna alteración sustancial de la ordenación estructural establecida por la Normas Subsidiarias vigentes, tanto en lo referente al territorio ordenado por las mismas, como a las determinaciones establecidas por aquéllas para el suelo urbano.

Por el contrario, se ajusta a dichas determinaciones, aplicándolas al nuevo sector de suelo urbanizable, cumpliendo así las condiciones establecidas en el art. 38 de la LOUA, que justifican el

concepto de Modificación para aplicar al presente documento.

Priego de Córdoba, Diciembre de 2007.- Arquitecto, Antonio Alba Carrillo.

#### 0 INTRODUCCIÓN

##### 0.1. Iniciativa

Se redacta la presente Innovación de Planeamiento, del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, en la provincia de Córdoba, por la sociedad Construcciones Alcalá Cañete S.L., con domicilio social en c/ Verónica nº 11 de Priego de Córdoba, con C.I.F. B-144 071 26, constando su representante legal D. Clemente Alcalá Cañete, con D.N.I. 39 171 944 – T, con domicilio social idéntico al de la sociedad.

Esta iniciativa tiene por objetivo describir, analizar y justificar cada uno de los planteamientos que la Innovación de Planeamiento objeto del presente documento trata de plasmar.

##### 0.2. Redacción

El presente documento de innovación de planeamiento del plan especial de protección, reforma interior y catálogo del centro histórico de Priego de Córdoba, ha sido redactado por D. Antonio Alba Carrillo, arquitecto colegiado número 2.780 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba.

El objeto de la redacción del presente Texto Unitario no es otro que la subsanación al error de planimetría, detectado por el encargante en cuanto a la parcela objeto del presente documento.

El presente documento debe ser objeto de Aprobación Inicial por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, elevando después el documento a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la emisión de informe previo para la Aprobación Definitiva, según describe el Art. 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

##### 0.3. Situación, ámbito y finalidad de la modificación

La parcela objeto de la presente Innovación comprende una extensión de 210 m<sup>2</sup> según superficie catastral y 306,08 m<sup>2</sup> según medición topográfica realizada recientemente por técnicos

competente en ello. La parcela se sitúa al este del núcleo urbano de Priego de Córdoba, en la calle Molino San Rafael, en el número 3.

Su situación geográfica es la siguiente:

Latitud 37º 26' 05" N

Longitud 4º 11' 21" O

Altitud Media 604 m

La parcela está clasificada por la revisión de las normas subsidiarias del planeamiento municipales de Priego de Córdoba vigentes como Suelo Urbano y no están afectadas por ningún régimen especial de protección.

Igualmente, dentro del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba se clasifica como entorno del Centro Histórico.

El objetivo de la presente Innovación es describir y analizar la calificación que, de la parcela en cuestión, aparece en el citado Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, y justificar el cambio que propone la presente Innovación en cuanto a la calificación que le otorga la Revisión a la parcela objeto del presente documento.

#### **0.4. Documentos de la Innovación de Planeamiento**

La presente Innovación está integrada por los siguientes documentos:

Documento A – Memoria

Documento B – Planos

Priego de Córdoba, Diciembre de 2007.- Arquitecto, Antonio Alba Carrillo.

### **DOCUMENTO A - MEMORIA**

#### **1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

##### **1.1 Antecedentes. Situación de partida en el municipio**

El Municipio de Priego de Córdoba tiene vigentes en cuanto a planeamiento la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba en fecha de 7 de Junio de 2.000.

Se trata de un municipio con una población de aproximadamente 24.000 habitantes y una densidad de población de 28,9 habitantes/km<sup>2</sup>. Es un territorio agrícola donde la industria de la confección destaca entre las actividades y recursos propios del municipio. La principal fuente de economía la constituye la riqueza agrícola y el sector de la confección.

En los alrededores del municipio, existen numerosos enlaces hacia senderos y vías pecuarias, que recorren parajes típicamente mediterráneos, situados en pleno Parque Natural de las Sierras Subbéticas de Córdoba. Estas características hacen que en los últimos años esta comarca sea objeto de una afluencia de "turismo rural", que ha ido creciendo paulatinamente.

El Centro Histórico de Priego de Córdoba, debido a su gran valor y riqueza cultural ha sido considerado como necesario de protección, para lo cual la Junta de Andalucía, con sus Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura y Medio Ambiente, junto con las Direcciones Generales del Territorio y Urbanismo y la de Bienes Culturales, unidas a la Administración Local, Ayuntamiento de Priego de Córdoba, creyeron necesario la redacción del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, que fue aprobado definitivamente en el año 2.001.

Este es el ámbito donde quiere intervenir el presente documento, en el Centro Histórico, en puntos posteriores se justificará el cumplimiento de cada una y todas las normativas que le puedan afectar a los terrenos objetos del presente documento.

En definitiva se pretende la redefinición de un área residencial

mediante la aprobación del correspondiente desarrollo urbanístico consistente en la Innovación de Planeamiento Pormenorizada en parcela de Suelo Urbano del plan especial de protección, reforma interior y catálogo del centro histórico de Priego de Córdoba, la aprobación de la misma y el consiguiente Proyecto de Edificación.

#### **1.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de la presente innovación al plan especial de protección, reforma interior y catálogo del centro histórico de Priego de Córdoba**

##### **1.2.1 Conveniencia**

La justificación de la innovación no requiere de grandes argumentaciones en lo que ha dimensionado y localización se refiere. Ya que está perfectamente delimitada la parcela sobre la que se quiere actuar, entendiéndose en todo momento que es totalmente posible, a la vez que lógica, la solución que se aporta en el presente documento.

Se puede entender, observando la planimetría de la normativa vigente, que este suelo no tenga un uso específico, ya que no viene delimitada la parcela como tal, sino con líneas que no delimitan nada en especial y con ausencia de colorido según leyenda de usos. De lo anterior pudiera extraerse que se trataría de un vial público.

A partir de este momento, se justificará el porqué no es lógico ni tiene sentido la consideración de esta parcela como vial público. Igualmente se justificarán con razones precisas los motivos que impulsan a la redacción del presente documento.

Aparte, el objetivo final de la presente Innovación de Planeamiento, es la consolidación de una parcela donde anteriormente nunca había existido edificación alguna, lo cual es parte del proceso lógico de crecimiento y consolidación de los bordes urbanos. Este hecho adquiere más sentido y valor en la zona donde se sitúa la parcela en cuestión, justo en el perímetro del Entorno Natural de Interés Paisajístico y Agrícola del Centro Histórico, en calle Molino San Rafael, lindando con Suelo No Urbanizable de Especial Protección, perteneciente al Entorno Natural anteriormente mencionado.

Igualmente, analizando la parcela, su entorno urbano, su morfología y dimensiones, y las condiciones en las que a ella se refiere en la Normativa que le pudiera recaer, no se extrae otra conclusión que no sea la de una parcela dentro del Centro Histórico de Priego de Córdoba, con la condición de solar, donde no ha existido nunca ni existe en la actualidad ningún tipo de edificación. Donde, a su vez, aplicando el sentido común, no podría desarrollarse otro uso más que el residencial y compatibles a él.

Por tanto, ante la ausencia en las opciones previstas en el planeamiento vigente respecto a un uso específico y/ calificación y clasificación del Suelo Urbano que nos ocupa y bajo la premisa de la idoneidad de suelo apto para recibir esa carencia existente de uso, y reuniéndose las siguientes condiciones que concurren en dicha parcela, se detalla a continuación las razones de conveniencia de la presente Innovación de Planeamiento:

1. Situación dentro del Centro Histórico de Priego de Córdoba.
2. Situación particular de contacto con un borde urbano sin remate, así como de un sector de Suelo No Urbanizable, de Especial Protección, perteneciente al Entorno Natural de Interés Paisajístico y Agrícola del Centro Histórico de Priego de Córdoba.
3. Que el suelo que nos ocupa, no está incluido y/o afectado, dentro del Documento de Revisión de Normas Subsidiarias y dentro del Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba, por Modificación de Alineaciones, Relación de Ex-

- propiaciones, Unidades de Ejecución u otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.
4. En ningún caso, observando la planimetría de la normativa vigente, pudiera entenderse que la parcela tuviera la consideración de viario público, puesto que si así fuera, no conecta la calle Molino San Rafael con otro vial, puesto que al otro lado, trasera de la citada calle, no existe vial público alguno.
  5. En el caso de que fuera, o se planteara como vial público la parcela que nos ocupa, igualmente no tendría sentido, ya que por el anterior razonamiento se crearía una calle de fondo de saco, no permitidas por la normativa vigente.
  6. Si vamos un paso más allá, y este vial público fuera una previsión futura de conexión con otro vial paralelo a Molino San Rafael que se crearía nuevo, muy improbable si recordamos que éste último estaría dentro de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. El nuevo vial que recaería sobre la parcela que nos ocupa, tendría una pendiente del 13,35 %, inviable totalmente. Se adjunta, al presente documento, plano con perfil topográfico de la parcela.
  7. Asimismo, las edificaciones colindantes a la parcela que nos ocupa, no tienen, en ninguno de los casos un tratamiento de fachada hacia la parcela objeto del presente documento, por lo que en el caso de que se planteara como vial público, la imagen estética y visual de los linderos de este vial público sería inaceptable.
  8. Además, a unos 18,00 metros de distancia y paralelo a este vial público, si lo fuera, existe otro vial, con lo cual se crearía una manzana aislada dentro del Centro Histórico de no muy buena solución urbanista, reforzándose así la idea de que la parcela que nos ocupa, no puede ser en ningún caso un vial público.
  9. Por último, la opción elegida y propuesta por esta Innovación, se inserta y coordina plenamente con la estructura general y modelo de desarrollo previsto en la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Priego de Córdoba, y de forma particular con el entorno más cercano a la parcela, manzanas residenciales con tipología de viviendas entre medianeras. Adoptándose unos parámetros de ordenación integrados y dentro del cumplimiento de la normativa que, con el Uso Residencial que se propone, le pudiera recaer con las Ordenanzas del Plan Especial.

Con las razones expuestas en los anteriores puntos, se consideran justificados los motivos que sustentan la proposición y base de objetivo que tiene la presente Innovación de Planeamiento, considerar la parcela que nos ocupa como Suelo Urbano, con Uso Residencial.

Resultando obvio que la delimitación, calificación y clasificación que de la parcela se hace dentro de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Priego de Córdoba, no se trata más que de un error gráfico por parte del equipo redactor de las mismas.

Quedando así clarificadas todas las razones de la conveniencia de la redacción del presente documento.

#### 1.2.2. Oportunidad

En relación con la oportunidad de formulación de la presente Innovación en este momento, la justificación se fundamenta básicamente en las razones que se han aportado previamente en el punto anterior y en las siguientes reflexiones:

Una vez justificado lo obvio de plantear el Uso Residencial en la parcela, con el desarrollo de la misma se rematará parte del borde urbano de la zona, de importancia, debido al contacto que

tiene con un Entorno Natural de Interés Paisajístico.

Ordenar un vacío existente, que ha ido quedando por el desarrollo circundante en un espacio residual, orientando su zonificación de forma coherente e integrada con el entorno urbano.

Crear unidades residenciales en una zona donde escasean los terrenos susceptibles de desarrollar edificaciones.

Por todo ello, cabe concluir que la Innovación que se formula con el presente documento, es muy conveniente e imprescindible como primer paso para los objetivos perseguidos, y claramente oportuna, al ser la opción más coherente con la velocidad a la que el urbanismo debería dar respuesta a las necesidades ciudadanas en general, sin dejarse llevar por estados anteriores que pueden de alguna forma hipotecar el futuro de las ciudades.

## 2. INFORMACION URBANISTICA

### 2.1. Características del medio físico de los terrenos objeto de actuación

Los terrenos objeto de la presente modificación comprenden una extensión de terreno al Oeste del núcleo urbano de 306,08 m<sup>2</sup>, formando un polígono irregular, con fachada principal a calle Molino San Rafael de 7,93 m de longitud, un fondo medio de 23,43 m de longitud y un desnivel entre fachadas de 3,07 metros de altura.

Sus linderos son:

Norte: Traseras de viviendas existentes con fachada a calle Puerta Granada.

Sur: Vivienda con fachada a calle Molino San Rafael.

Este: Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Entorno Natural de Interés Paisajístico y Agrícola del Centro Histórico de Priego de Córdoba.

Oeste: Calle Molino San Rafael.

Las cotas de cartografía según la planimetría disponible se adjuntan en la documentación gráfica del presente documento.

La delimitación del área coincide con los padrones existentes, tras un levantamiento topográfico del terreno.

El espacio de la presente Innovación es suelo urbano y carece de edificación.

### 2.2. Síntesis de determinaciones del planeamiento vigente

Las determinaciones urbanísticas básicas actuales sobre los terrenos objeto de la presente Innovación son las establecidas por la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento municipales de Priego de Córdoba vigentes, aprobadas definitivamente el 7 de Junio de 2.000.

#### 4. Clasificación del suelo

No se desprende ni se encuentra ninguna clasificación del suelo objeto del presente documento. Según planos de ordenación correspondería a vial público.

De los planos referentes a la ordenación del territorio municipal, se deduce que los terrenos no están sometidos a ningún régimen de especial protección, que desaconseje o impida plantearse la viabilidad de la urbanización de la zona objeto de la Innovación.

#### 5. Normas urbanísticas

Le son de aplicación la normativa para los viales públicos del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba

#### 6. Otras condiciones de interés para la presente innovación

Como el objetivo de la presente innovación es la inclusión de los terrenos anteriormente definidos en nueva parcela de suelo urbano, éstos se adaptarán y cumplirán la normativa existente para las parcelas del ámbito donde se ubica la objeto del presente

documento.

### 3. OBJETIVOS, CRITERIOS Y ALTERNATIVAS

#### 3.1. Objetivos

Los objetivos pretendidos con la presente Innovación, se detallan a continuación:

Delimitar la parcela objeto del presente documento, y clasificarla como Suelo Urbano con calificación de Uso Residencial, cambiando el uso que aparece, entendemos que por motivos de errores gráficos (justificado anteriormente) en la revisión de las subsidiarias municipales de planeamiento de Priego de Córdoba.

Consolidar el borde urbano de la zona, en contacto con el Entorno Natural de Interés Paisajístico y Agrícola del Centro Histórico de Priego de Córdoba, delimitado en el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba.

#### 3.2. Criterios

Se pretende adoptar unos criterios con soporte legal y coherencia con nuestro ordenamiento urbanístico, y sin excesiva contradicción con los modelos tradicionales de nuestro entorno de ciudad concentrada.

En definitiva, criterios que superen los modelos basados en la simple dinámica de crecimiento vegetativo, contemplando criterios de oportunidad y conveniencia en el incremento de la oferta de suelo urbano.

### 4. DETERMINACIONES DE ORDENACION DE LA PRESENTE INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO PORMENORIZADA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE CÓRDOBA

Una vez justificada la conveniencia y oportunidad de formular la presente Innovación, analizadas las características físicas y urbanísticas de los terrenos y su adecuación como soporte de la intervención para los objetivos perseguidos, así como fijados los criterios con los que se pretenden conseguir, y deducido que las posibles alternativas están muy acotadas, procede en este apartado a

modo de conclusión, establecer las determinaciones precisas del contenido de la innovación de planeamiento pormenorizada del plan especial de protección, reforma interior y catálogo del centro histórico de Priego de Córdoba que regulen las condiciones de ordenación en los terrenos objeto de la presente documentación.

#### 4.1. Ordenación estructural

##### 4. Clasificación de suelo

Los terrenos objeto de esta modificación, cuya situación se indica en el "DOCUMENTO II: PLANOS" se clasifican como SUELO URBANO .

##### 5. Delimitación del sector

La presente innovación determina con la superficie de la parcela, definida anteriormente, la delimitación de un único suelo urbano de uso residencial.

##### 6. Condiciones de desarrollo del nuevo suelo urbano

Superficie: 306,08 m<sup>2</sup>

Clasificación: Urbano

Calificación: Edificación entre medianeras-entorno centro histórico.

Uso: El establecimiento y permitido en las ordenanzas correspondientes

La idoneidad de estos parámetros se extrae del propio Planeamiento General vigente, como se ha indicado anteriormente y del análisis de la realidad urbana.

#### 4.2 Normas para la ejecución del nuevo suelo urbano

En cuanto a instrumentos de desarrollo, plazos de ejecución, licencias de obras o similares que le pudieran afectar al nuevo suelo urbano, le serán de aplicación los mismos que para cualquier suelo urbano, ó parcela ó solar enclavada dentro del ámbito ó zona donde se ubica la nueva parcela de suelo urbano.

#### 4.3 Ficha resumen de las determinaciones de ordenación del sector

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DEL SECTOR

DENOMINACIÓN:	Innovación de Planeamiento Pormenorizada del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, Córdoba
SITUACIÓN:	Parcela en c/ Molino San Rafael nº 3 de Priego de Córdoba, Córdoba
SUPERFICIE	306,08 m <sup>2</sup>
CLASE DE SUELO	Urbano
CALIFICACIÓN	Edificación Entre Medianeras - Entorno Centro Histórico
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Proyecto Básico y de Ejecución
USO	El establecido y permitido en las Ordenanzas correspondientes en el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba
TIPOLOGIA	Unifamiliar y/o Plurifamiliar entre medianeras.
ALTURA	Dos Plantas (PB+1)
ORDENANZA	Serán de aplicación las correspondientes a las de Edificación Entre Medianeras - Entorno Centro Histórico
EDIFICABILIDAD BRUTA	Según Ordenanzas vigentes
EDIFICABILIDAD	Según Ordenanzas vigentes
OTRAS DETERMINACIONES	Para el desarrollo de la parcela se acordará, una vez aprobado el presente documento, con la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, los pasos a seguir para su desarrollo.

### 5. REGIMEN DE LA INNOVACION POR MODIFICACION

El artículo 36 de la LOUA, en su apartado 1, establece que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modi-

ficación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para

su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

En el caso que nos ocupa, el instrumento de planeamiento sometido a Innovación es el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba.

En cuanto al régimen de innovación, se trata de una Innovación. Ello se justifica de la interpretación de los Art. 37 y 38 de la LOUA.

El art. 37 establece que "se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística".

Según el art. 38, "toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá por modificación"... "A efectos de su tra-

mitación, en la modificación deben ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan por su rango o naturaleza".

Del contenido del presente documento, se observa que no supone ninguna alteración sustancial de la ordenación estructural establecida por la Normas Subsidiarias vigentes, tanto en lo referente al territorio ordenado por las mismas, como a las determinaciones establecidas por aquéllas para el suelo urbano.

Por el contrario, se ajusta a dichas determinaciones, aplicándolas al nuevo sector de suelo urbanizable, cumpliendo así las condiciones establecidas en el art. 38 de la LOUA, que justifican el concepto de Modificación para aplicar al presente documento.

Priego de Córdoba, Diciembre de 2007.- Arquitecto, Antonio Alba Carrillo.