

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Priego de Córdoba

Núm. 1.182/2022

LA PRESIDENTA DEL ÁREA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PRIEGO DE CÓRDOBA, HACE SABER:

Que el Pleno de la Corporación, en sesión de fecha 24 de febrero de 2022, acuerda la aprobación definitiva de la Innovación Puntual Pormenorizada del PGOU de este municipio, presentada por "Soloaceite SL", para la modificación de las condiciones urbanísticas de las unidades de ejecución 46A y 46B en cuanto al cambio de uso residencial a terciario.

Se ha procedido a la inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, el 2 de marzo de 2022, con el número 67, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, el 6 de abril de 2022, con el número 9135.

Al objeto de su efectiva consideración, tras la aprobación plenaria, mediante el presente se transcribe la redacción completa del contenido del documento técnico de la citada innovación.

ÍNDICE

1. FUNDAMENTOS DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.1. OBJETO.
 - 1.2. PROMOTOR.
 - 1.3. REDACTORES.
 - 1.4. ANTECEDENTES.
 - 1.5. ÁMBITO: SUPERFICIE, LÍMITES, TOPOGRAFÍA Y SITUACIÓN CATASTRAL.
 - 1.6. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.
 - 1.7. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.
 - 1.8. CONTENIDO DE LA SEGUNDA FASE DE TRAMITACIÓN: DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DE PGOU.
2. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO
 - 2.1. ÁMBITO TERRITORIAL.
 - 2.2. EL ÁREA DE ACTUACIÓN ESPECÍFICA.
3. PRINCIPALES AFECCIONES SOBRE EL ÁMBITO
 - 3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.
 - 3.2. AFECCIONES TERRITORIALES.
 - 3.3. AFECCIONES SECTORIALES.
 - 3.4. AFECCIONES AMBIENTALES.
4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU
 - 4.1. OBJETIVOS URBANÍSTICOS.
 - 4.2. OBJETIVOS AMBIENTALES.
5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
 - 5.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONSIDERADAS.
 - 5.2. CRITERIOS DE SELECCIÓN.
6. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA
 - 6.1. FINES Y OBJETIVOS.
 - 6.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
 - 6.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA.
 - 6.4. PARÁMETRO URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN AL PGOU.
 - 6.5. PARÁMETROS PORMENORIZADOS DE APLICACIÓN AL ÁMBITO DE LA UE-32.
7. ANEJO DE NORMATIVA
 - 7.1. DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO, DE LA CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUI-

TECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

8. CONCLUSIÓN

1. FUNDAMENTOS DE LA MODIFICACIÓN

1.1. OBJETO

El objeto de la presente innovación del PGOU es realizar una ordenación pormenorizada del área que componen las Unidades de Ejecución 46A y 46B, tanto en su distribución viaria, como parcelaria y modificando el uso global de residencial a terciario. Los cambios que se pretenden NO suponen una alteración en la ordenación estructural de la ciudad, aunque se incluya el cambio de uso global del ámbito. En este sentido cabe interpretar que, dado que el uso global del entorno es terciario, este realmente no se altera, motivo por el que además es procedente la presente modificación, que resulta más coherente con el mismo. Y por otro lado, el uso comercial ya estaba permitido en el ámbito desarrollado como compatible.

La iniciativa de la innovación por modificación del PGOU puede ser asumida por particular, de acuerdo al artículo 32.1.1ª de la LOUA 7/02.

La base cartográfica utilizada es la del Plan General de Ordenación Urbanística, comprobada en campo por el Ingeniero Técnico Agrícola don Juan Antonio Muriel Viciano.

1.2. PROMOTOR

SOLOACEITE SL, CIF nº B-19.636.398. Domicilio: Calle Buenos Aires, 9-1ºD – 18004 Granada.

Representante: María Victoria González Ruiz NIF nº 30.482.247-W.

En su calidad de administrador Domicilio: Calle Carrera Álvarez, 7 – 14800 Priego de Córdoba.

1.3. REDACTORES

El presente DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL está redactado por los Arquitectos don Francisco Javier Muñoz Aguilar, Colegiado nº 318 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, don Raúl Aguilera Granados, colegiado nº 541 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba y don José Julio Clemente Guerreiro, Colegiado nº 5072 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con domicilio a estos efectos en Calle Santa Rosalía, 11 bajo de Cabra (Córdoba).

1.4. ANTECEDENTES

-El ámbito está recogido en el vigente PGOU como un área de planeamiento incorporado, tramitado como un estudio de detalle conjunto de las unidades de ejecución 46a y 46b, con aprobación definitiva de 4 de abril de 2006.

-Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la UE46A, de fecha 14 de diciembre de 2009, en el que se acuerda la monetización por importe de 137.873,52 €, del que se acredita el pago del 50%.

-La promotora ha adquirido la finca que ocupaba el antiguo cuartel de la Guardia Civil que compone parte del ámbito.

1.5. ÁMBITO: SUPERFICIE, LÍMITES, TOPOGRAFÍA Y SITUACIÓN CATASTRAL

La superficie del ámbito, según medición efectuada por el Ingeniero Técnico Agrícola don Juan Antonio Muriel Viciano es de 7.884,07 m², de los cuales 7.050,86 m² corresponden a la UE-46A y 833,21 m² a la UE-46B.

El ámbito está constituido por partes de dos fincas distintas:

FINCA 1.Titular: SOLOACEITE SL.

Ubicación: Calle Ramón y Cajal, 101. Ámbito: UE-46A. Ref. Catastral: 4248605UG9444N.

Ref. registral: Finca registral 40972, inscrita al tomo 1347, libro 821, folio 167, alta 20.

FINCA 2. Titular: SOLOACEITE SL.

Ubicación: Calle Ramón y Cajal, 103. Ámbito: UE-46B. Ref. catastral: 4248604UG9444N.

Ref. registral: Finca registral 17094, inscrita al tomo 608, libro 314, folio 38, alta 2.

Desde la tramitación del Avance, se ha producido la adjudicación en subasta pública de la Finca 2 a favor de SOLOACEITE SL, por lo que la tramitación se realizará como propietario único.

Limita al Norte con partes de las fincas que componen el ámbito, de las que se segregarán las porciones para su ejecución. Al sur con la Calle Gaspar de Montellano. Al este con la Calle Ramón y Cajal. Al oeste con parte de la finca de Calle Ramón y Cajal 101, de la que se segregará la porción para su ejecución y que constituye a su vez el ámbito del ARI-04; y con el vial y viviendas de la antigua UE-25, hoy suelo urbano consolidado (Calle Gaspar de Montellano 14, con ref. Catastral 4248611UG9444; Calle Vicente Aleixandre 1, con ref. Catastral 4248610UG9444; Calle Vicente Aleixandre 2, con ref. Catastral 4248609UG9444; todas ellas constituidas en régimen de división horizontal).

La topografía queda recogida en la planimetría efectuada por el Ingeniero Técnico Agrícola don Juan Antonio Muriel Viciano, contando con desniveles de unos 5 m, descendente de este a oeste; y de 3 m descendente de norte a sur.

Dado que la UE-46A sí ha llevado a cabo parte de su desarrollo urbanístico incluyendo la reparcelación de fecha 14 de diciembre de 2009, pero no se ha llegado a iniciar la urbanización, la presente modificación supone la anulación de dicha reparcelación en favor de la que debe de llevarse a cabo a resultados del nuevo desarrollo.

1.6. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El Plan General de Ordenación Urbanística, recoge el ámbito como Área de Planeamiento Incorporado, esto es, desarrollado mediante instrumento urbanístico, en este caso un Estudio de Detalle. El suelo tiene consideración de urbano no consolidado, dado el que es necesaria la ejecución del desarrollo urbanístico para su integración en la trama urbana. El uso global es Residencial. La ejecución se prevé en dos unidades de ejecución que corresponden con las dos propiedades existentes para facilitar la gestión.

Se aprecia un error en la consignación de la edificabilidad, que se señala de 9.473 m² y 1.119 m² para la UE-46A y la UE 46-B respectivamente, esto es, 10.592 m². Sin embargo, en el Estudio de Detalle, la edificabilidad asignada es de 11.671,31 m².

Se indican a continuación los parámetros del PGOU y el ED, considerándose que, puesto que se asume como planeamiento incorporado, debe prevalecer la ordenación aprobada en el ED.

FICHA APROBADA DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO. Superficie bruta: 7.884,20 m².

Uso global: RESIDENCIAL. Superficie construida total: 10.592 m².

Ordenanza de edificación: Edificación entre medianeras (EMM).

1.7. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

1.7.1. Correspondencia con la legislación urbanística y ambiental de aplicación.

Cualquier tramitación urbanística debe hacerse al amparo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley LOUA), legislación marco en la Comunidad Autónoma.

El planeamiento general vigente en el municipio de Priego de Córdoba es el PGOU de aprobación 2015 adaptado a la LOUA, que recoge las determinaciones urbanísticas de carácter estructu-

ral, y las Normas de Planeamiento Municipal, con plena vigencia en sus campos respectivos.

Es por ello que la actuación planteada de Modificación del PGOU de debe ser entendida procedente por cuanto el municipio dispone de planeamiento general adaptado a la LOUA.

Además, como instrumento de planeamiento, el documento de Modificación del PGOU, está también sometido a control administrativo ambiental bajo la figura de Evaluación Ambiental Estratégica, en conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental (Ley GICA), apoyándose en el Estudio Ambiental Estratégico, documento a través del cual se evaluará la viabilidad ambiental de la actuación y se garantizará la incorporación de criterios de sostenibilidad.

El texto de la Modificación del PGOU, como herramienta de ordenación enfocada a la mejora de la calidad de las ciudades, contendrá, además de las preceptivas condiciones urbanísticas, las medidas preventivas y correctoras que se deriven del Estudio Ambiental Estratégico.

1.7.2. Naturaleza del documento: Modificación del instrumento de planeamiento.

La vigencia y el régimen de innovación (revisión o modificación) de los instrumentos de planeamiento vienen recogidos en los artículos 35 a 38 de la LOUA.

La innovación que se pretende NO afectará a la ordenación estructural del planeamiento general vigente, aunque se incluya el cambio de uso global del ámbito. En este sentido cabe interpretar que, dado que el uso global del entorno es terciario, este realmente no se altera, motivo por el que además es procedente la presente modificación, que resulta más coherente con el mismo. Y por otro lado, el uso comercial ya estaba permitido en el ámbito desarrollado como compatible. Por tanto, no supone una alteración integral del conjunto del municipio, ni tampoco una revisión total o parcial del modelo urbanístico, sino que viene a consolidar el propuesto, ya que confirma la vocación terciaria de esta zona que queda patente en el PERI-01, en el SUS T-01 y en el PERI-02, encuadrándose así en los establecido en el artículo 38 de la LOUA como modificación de instrumento de planeamiento.

Esta consideración legislativa también se alinea con las determinaciones del artículo 1.3 de las Normas Urbanísticas del propio Plan General (documento de Normas Urbanísticas Municipales) respecto a las modificaciones del mismo.

Por todo lo expuesto, la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Priego de Córdoba debe ser establecida por un instrumento con capacidad para llevar a cabo la modificación pretendida (planeamiento general), observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

1.8. CONTENIDO DE LA SEGUNDA FASE DE TRAMITACIÓN: DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DE PGOU.

El contenido del conjunto documental de la Modificación del PGOU guardará plena coherencia con las determinaciones del Plan General que modifica, integrando los textos y planos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos del vigente, de manera que permita el pleno desarrollo de las determinaciones aplicables que contenga.

Tal como se ha expuesto, la tramitación del presente instrumento de planeamiento urbanístico requiere de control ambiental específico. Así, en consonancia con los dos marcos legislativos superpuestos, urbanístico y ambiental, la primera de las actuaciones administrativas, que ya se ha realizado, es la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica.

A fin de dar respuesta plena y coherente a los marcos normati-

vos referidos, el Documento de Avance se adecuaba a las especificaciones que para este tipo de textos urbanísticos se recogen en el artículo 40.7 de la Ley GICA.

Por tanto, la documentación integrada en la presente innovación de planeamiento responde a los requerimientos tanto urbanísticos como ambientales propios de esta primera fase del procedimiento y queda estructurada en los siguientes documentos:

- A. Documento de Modificación de PGOU (Texto urbanístico).
- B. Documentación Gráfica: Planos.
- C. Resumen Ejecutivo.
- D. Documento Ambiental Estratégico (Texto ambiental).
- E. Estudio Acústico.
- F. Valoración de Impacto en la Salud.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

2.1. ÁMBITO TERRITORIAL.

2.1.1.1. Encuadre geográfico.

El término municipal de Priego de Córdoba se sitúa al sureste de la provincia de Córdoba, a unos 100 kilómetros de la capital, integrándose en la Comarca de la Subbética Cordobesa.

Su estructura territorial presenta cierta complejidad y singularidad. Presenta un núcleo urbano principal, que da nombre a todo el municipio, y una significativa cantidad de núcleos secundarios y áreas diseminadas. La población total del municipio es de 22.585 a fecha de 1 de enero de 2018 (último censo publicado). El territorio municipal linda al norte con los términos de Fuente Tójar y Alcaudete; al este con los de Alcalá la Real, Almedinilla y Montefrío; al sur con los de Algarinejo e Iznájar; y al oeste con los de Rute, Carcabuey y Luque.

Los municipios de la comarca se caracterizan por ser eminentemente rurales. Sus principales actividades económicas están relacionadas con la explotación agraria y ganadera.

2.1.2. Acercamiento a la planificación territorial.

POTA.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) encuadra al municipio de Priego de Córdoba en el dominio territorial de las Sierras y Valles Béticos y en la unidad territorial de la Campiña y Subbético de Córdoba y Jaén.

Centrado ya en el modelo territorial más próximo, el mismo documento del POTA sitúa la comarca de la subbética cordobesa en la Red de Ciudades Medias interiores, quedando clasificada como Ciudad Media 2.

Estas se caracterizan por su proximidad, su continuidad y coherencia espacial, así como por la existencia de bases económicas compartidas (usos agrarios, sistemas productivos locales, etc), que vienen a constituir factores que propician un entendimiento en red sobre aspectos vinculados al desarrollo territorial de sus ámbitos de influencia locales. De hecho, buena parte de estas ciudades media han establecido ya importantes vínculos de cooperación económicas, de gestión de servicios o de política territorial y ambiental.

POTSURCO.

El Plan de Ordenación Territorial del Sur de Córdoba (POTSURCO) es un instrumento para la ordenación física del territorio del sur de la provincia, y como tal contribuye a la dinamización económica mediante la localización de propuestas positivas de intervención y medidas de ordenación de las implantaciones de carácter supramunicipal y territorial.

Para la articulación de Priego de Córdoba en la comarca del sur de la provincia, el Plan General de Ordenación Urbanística –PGOU- fija unos objetivos básicos:

-Dar cobertura al sistema de asentamientos previstos en el POTSURCO.

-Prever el desarrollo de las redes de territoriales previstas en el POTSURCO y en especial las de viario y espacios libres de carácter supramunicipal.

-Integrar el municipio en la red de transporte público intermunicipal mediante la previsión de una nueva estación de autobuses.

-Potenciar la localización de actividades productivas, apoyando la previsión de un gran parque empresarial y logístico en condiciones óptimas de posición territorial.

-Considerar actuaciones de carácter turístico o recreativo que potencien la condición de Priego de Córdoba como ciudad turística y de servicios.

-Proteger espacios y recursos naturales por su valor para la identidad comarcal.

-Prever el desarrollo de actuaciones en el Retamar y la Zagrilla para la localización de actividades de interés público con finalidad para usos lúdicos y recreativos asociados a recursos naturales y/o culturales.

2.2. EL ÁREA DE ACTUACIÓN ESPECÍFICA.

2.2.1. El núcleo urbano principal de Priego de Córdoba.

El núcleo urbano principal de Priego de Córdoba se viene a situar en el centro del término municipal, articulado principalmente por la carretera autonómica A-339 que discurre en directriz este-oeste. La actuación urbanística se localiza en la zona noroeste del núcleo urbano y plenamente insertado en el mismo.

2.2.2. EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 46.

2.2.2.1. Usos del suelo actuales.

Conforme consta en el Sistema de Información de Ocupación del Suelo en España – SIOSE- el ámbito completo de estudio está ocupado en su totalidad (100%) por terreno no edificados, rodeado a su vez por tejido urbano de uso residencial.

2.2.2.2. Morfología de los terrenos.

La topografía queda recogida en la planimetría realizada al efecto, presentando desniveles descendentes de este a oeste unos 5 m, y de pendiente también descendente de 3 m en dirección norte a sur.

2.2.2.3. Infraestructuras, servicios y dotaciones.

El ámbito de actuación linda con el suelo urbano consolidado, por lo que cuenta en su perímetro este y sur con viales de acceso rodado y redes de infraestructuras y servicios.

No obstante, dado que no se ha llevado a cabo su urbanización, tanto los nuevos viales, como el nuevo uso a implantar precisarán de la ejecución de la ampliación de dichas redes. Para ello se estará a lo prescrito por las distintas compañías suministradoras.

-Abastecimiento de agua:

El agua potable es suministrada a todo el municipio por la empresa municipal Aguas de Priego SL. De acuerdo a los planos de información del PGOU el trazado de la infraestructura entorno al ámbito incluye tanto una arteria principal de distribución que discurre con diámetro 100 mm por Calle Gaspar de Montellano y entronca con una de diámetro 150 mm en Calle Ramón y Cajal, como redes secundarias en los acerados del perímetro en ambas calles para suministro domiciliario.

El trazado principal proviene directamente de la captación subterránea de la Fuente del Rey-Manantial de la Salud, siendo el depósito de regulación más cercano el de Calle Rute que tiene una capacidad de 260 m³.

No existen previsiones sobre el ámbito.

-Saneamiento:

La red de saneamiento está gestionada también por la empresa municipal Aguas de Priego SL. Los planos de información del PGOU recogen el trazado de redes principales y secundarias. La

red principal está constituida por un colector de diámetro 800 mm que atraviesa el ámbito desde Calle San Luis, en dirección al vertido nº 2 situado en un ámbito de desarrollo contiguo al norte del ámbito. Será necesario realizar un trazado alternativo para eliminar dicha servidumbre de aguas y que quede alojada en los nuevos viales.

-Red de distribución de electricidad de baja tensión:

El abastecimiento eléctrico se realizará según instrucciones de la empresa suministradora teniendo en cuenta que se diferenciará la acometida pública, que será en baja tensión de la privada, que se realizará en media tensión.

Para el suministro público se contemplarán dos opciones, debido a la escasa demanda prevista:

-En baja tensión desde un transformador cercano existente.

-Mediante línea subterránea de Media Tensión hasta un nuevo transformador a instalar en la parcela.

Los planos de información del PGOU recogen el trazado de la red principal, que cuenta con una línea de M.T. subterránea atravesando el ámbito del sector que será necesario sustituir para evitar que la servidumbre constituida permanezca. El centro de distribución más cercano se encuentra ubicado en Calle San Luis a escasa distancia. También existe un centro de transformación privado propiedad del grupo empresarial situado en Calle La Vega, también a escasa distancia.

-Red de alumbrado público:

La red de alumbrado público en Calle Ramón y Cajal es de luminarias LED sobre báculo, de reciente sustitución. En la Calle Gaspar de Montellano es de luminarias LED empotradas en la fachada habilitada, también de reciente sustitución.

3. PRINCIPALES AFECCIONES SOBRE EL ÁMBITO.

3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

3.1.1. Planeamiento Territorial.

-Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía / POTA.

Aprobado por el Decreto 129/2006, de 27 de junio (BOJA nº 136 - 17/07/2006).

Adaptado a Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía mediante el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA nº 250 - 29/12/2006).

-Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba / POTSURCO.

Aprobado definitivamente mediante Decreto 3/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA nº 57 - 22/03/2012).

3.1.2. Planeamiento General.

-Plan General de Ordenación Urbanística de Priego de Córdoba / PGOU.

Aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 15/05/2015, con publicación de Normas Urbanísticas y del Estudio Ambiental Estratégico. (BOJA nº 80 - 07/07/2015).

3.2. AFECCIONES TERRITORIALES.

3.2.1. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía -POTA.

Vienen a ser de aplicación distintos aspectos del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía -POTA- que vinculen de forma directa al ámbito objeto de estudio sobre los que se plantean las alternativas de ordenación:

INCIDENCIA EN EL SISTEMA DE CIUDADES Y EN EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

La localidad de Priego de Córdoba se encuadra en la Red de Ciudades Medias Interiores, categorizada por el POTA como Ciudad Media 2.

Se habrá de justificar que la modificación urbana planteada, aunque mínimo en comparación con el conjunto urbano y el territorio municipal, no altera la caracterización del municipio recogida en el POTA.

INCIDENCIA EN EL SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

Por el término municipal de Priego de Córdoba discurren distintas carreteras tanto de titularidad autonómica como provincial. Los trazados actuales reconocidos de las carreteras discurren alejados del ámbito de actuación, no interfiriendo con las infraestructuras intermodales de nodos de transporte recogidos en el POTA.

INCIDENCIA EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES.

Esta Modificación del PGOU no prevé nuevos equipamientos, infraestructuras o servicios de carácter supramunicipal, por lo que no incide o altera las previsiones que a tal efecto realiza el POTA.

INCIDENCIA EN LOS RECURSOS NATURALES BÁSICOS.

La propuesta planteada, de carácter terciario, no comporta el aumento significativo del consumo de recursos naturales básicos [agua, energía, suelo y materiales], así como de la correcta gestión de sus ciclos, si bien se ha de justificar la sostenibilidad de dichos recursos y que son asumibles por los medios disponibles.

3.2.2. Otros Planes Territoriales.

PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL SUR DE CORDOBA / POTSURCO.

Las directrices de ordenación emanadas del POTSURCO aparecen recogidas en el documento del PGOU vigente de Priego de Córdoba, no existiendo determinaciones específicas territoriales sobre la Unidad de Ejecución 46 (ámbito de estudio).

3.3. AFECCIONES SECTORIALES.

3.3.1. Carreteras.

Normativa de aplicación:

-Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Bordeando el ámbito de estudio discurre dos viales estructurales del municipio, la Calle Ramón y Cajal en la linde este, y la Calle Gaspar de Montellano en la linde sur.

La Calle Ramón y Cajal viene a constituirse sobre la antigua travesía de la carretera autonómica A-333 (Alcaudete-Archidona), y la Calle Gaspar de Montellano tiene continuidad con la carretera provincial CO-8209 (Luque-Priego de Córdoba). Ambos trazados tienen la categoría de viales urbanos conforme al planeamiento general vigente, no siéndole de aplicación las determinaciones en materia de carreteras.

3.3.2. Vías Pecuarias.

Normativa de aplicación:

-Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

-Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Según el planeamiento general vigente, por el ámbito de estudio o sus zonas aledañas no discurren vías pecuarias reconocidas, por lo que no le es de aplicación las determinaciones en esta materia.

3.3.3. Bienes Patrimoniales.

Normativa de aplicación:

-Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

-Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Conforme consta en la base de datos de la Junta de Andalucía y en el propio planeamiento vigente, no se disponen bienes patrimoniales protegidos en el área de estudio que puedan dificultar el

desarrollo o que establezcan limitaciones para el sector.

3.4. AFECIONES AMBIENTALES.

El ámbito de estudio se centra en la Unidad de Ejecución 46 del núcleo urbano principal de Priego de Córdoba, viniendo a actuar en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado que presentan colindancia directa con suelo urbano consolidado con uso global residencial.

3.4.1. Suelo.

Sobre el área de actuación prácticamente no existen edificaciones salvo una destinada a vivienda unifamiliar con frente a la Calle Ramón y Cajal. Su suelo no ha albergado actividades potencialmente contaminantes. El ámbito presenta una urbanización exterior completa con las redes de servicios correspondientes (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y alumbrado público).

3.4.2. Subsuelo.

Todo el núcleo urbano de Priego de Córdoba, y por ende los suelos objeto de estudio, se encuentran sobre de la delimitación de la masa de agua subterránea UH-0537 "Albayate Chanzas" (ES050MSBT000053700) reconocida por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

3.4.3. Atmósfera.

No se detectan afecciones ambientales con origen en la atmósfera, ni por la calidad del aire ni por contaminación acústica o lumínica.

3.4.4. Vegetación y Fauna.

El estado actual del ámbito de estudio está muy influenciado por su entorno urbano antropizado, no encontrándose vegetación o arbolado significativo en el mismo.

A efectos de estudio de la fauna, no se reconocen tampoco especies amenazadas o protegidas.

3.4.5. Paisaje.

Para comprender el territorio y el medio urbano, que se puede definir precisamente a través del concepto de paisaje entendido como el conjunto de estructuras y elementos interrelacionados, de origen natural y humano sobre un soporte físico determinado, es imprescindible preservar los elementos naturales protegidos delimitados, que desde el punto de vista visual actúa como telón de fondo para la perspectiva desde los distintos núcleos urbanos.

Debe entenderse que el ámbito de actuación de la Modificación del PGOU que se plantea está insertado en pleno núcleo urbano de Priego de Córdoba, cuya materialización no supondrá una transformación de las unidades de paisaje como tal, por lo que no se prevén afecciones sobre el paisaje.

4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

4.1. OBJETIVOS URBANÍSTICOS.

La Modificación del PGOU tiene como objetivo realizar cambios en el ámbito de las unidades de ejecución 46A y 46B para hacer viable su desarrollo, que hasta ahora no se ha llevado a cabo con el uso residencial actual debido a la larga coyuntura económica, mediante el cambio de uso global a terciario y un ajuste de su viario. Ello conlleva la creación de un ámbito único, que tendrá tratamiento de Unidad de Ejecución como Área de Reforma Interior 32, siguiendo la nomenclatura del PGOU.

4.2. OBJETIVOS AMBIENTALES.

De todos es conocida la creciente sensibilización medioambiental por parte de toda la sociedad que se formaliza a través de políticas encaminadas a la protección del medio y la lucha frente al cambio climático.

En los procesos de ordenación urbanística residen competencias administrativas relevantes con incidencia en el medio am-

biente, dadas las connotaciones que el fenómeno urbano conlleva, que deben enfocarse adecuadamente bajo la estrategia de desarrollo sostenible.

El desarrollo sostenible implica la mejora de las condiciones de vida de la población pero desde una perspectiva respetuosa con el medio ambiente y el patrimonio, a fin de alcanzar un equilibrio entre la preservación de los bienes naturales y el avance socioeconómico del municipio.

Esta Modificación del PGOU, incluso desde su alcance parcial y limitado, debe tener presente el concepto de desarrollo sostenible, propiciando con carácter general la correcta integración del medio urbano y el rural en el ámbito de la actuación, fomentando una movilidad más eficiente, el ahorro de recursos naturales y la conservación de la biodiversidad, para lo que se seguirán directrices ya establecidas por las políticas administrativas.

CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

Se sabe que el agua, como recurso limitado y fundamental para el desarrollo de la población, debe ser consiguientemente valorada en cualquier procedimiento que implique transformación del medio. Así en este caso debe hacerse por la modificación de planeamiento, valorando desde su captación hasta su vertido o reutilización, favoreciendo la satisfacción de la demanda social y la conservación de su cantidad y calidad.

En base a dicho precepto, y atendiendo a la caracterización particular de la actuación, se marcan los siguientes objetivos:

- Garantizar el abastecimiento del ámbito completo de la actuación para las edificaciones que pueda albergar dentro de los parámetros urbanísticos que les sea de aplicación.

- Proponer la revisión completa, y en su caso la conexión pertinente si fuese necesario, de las redes actuales de abastecimiento como de alcantarillado, así como la reparación de las deficiencias que ambas pudiesen existir.

- En caso que, de la revisión de la red de saneamiento existente en el área de actuación se determinase la necesidad de ampliar la misma (tanto a corto, medio o largo plazo), ésta se hará siguiendo el modelo de redes separativas de fecales y pluviales.

- Comprobar la conexión de la red de saneamiento del ámbito con la correspondiente infraestructura del ciclo urbano del agua.

- Fomentar el uso racional del agua y la reutilización de aguas residuales mediante programas de sensibilización e incentivos para particulares.

- Potenciar la implantación de especies xerófitas propias del clima mediterráneo preferentemente autóctonas, y no utilizar agua potable para riego.

GESTIÓN DE RESIDUOS.

El planeamiento general, entre el que se incluye el texto de la Modificación del PGOU a evaluar como parte integrante del mismo, debe aportar estímulos para implementar las mejoras tecnológicas actuales en el proceso de tratamiento y reciclaje, exigido por el incremento en la generación de residuos sólidos, resolviendo los posibles problemas relacionados con su gestión, planteando como objetivos:

- Adecuar las infraestructuras existentes para el tratamiento de los residuos generados en correspondencia con la capacidad futura del ámbito de actuación.

- Verificar la completa adecuación del sistema de gestión de residuos del ámbito con el sistema de gestión urbana como un elemento más, interrelacionado con otros como la gestión del espacio público, la movilidad o el ruido.

MOVILIDAD Y CALIDAD DEL AIRE.

Con carácter general el planeamiento urbanístico debe favorecer la movilidad interna en el nuevo ámbito clasificado, así como

su conexión con el núcleo urbano y con el resto de municipios, propiciando la descongestión de vías, la intermodalidad y la potenciación de transportes colectivos así como de otros medios no motorizados. De esta forma, se contribuiría a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y de la contaminación acústica, además de evitarse un incremento en el consumo de recursos energéticos.

Sin embargo, los objetivos a establecer en materia de movilidad y calidad del aire han de atender a la casuística particular de la actuación: la situación del uso terciario de mediana superficie fuera del casco histórico y apoyado en vías de comunicación relevantes, aunque no estructurales, mejorarán la movilidad de los ámbitos descongestionados. Así mismo, el viario interior propuesto mejorará la comunicación radial con el futuro crecimiento al oeste y el transversal al norte con el PERI de carácter terciario.

Con esa finalidad, se fijan los siguientes objetivos particulares:

-Favorecer la conexión y tránsito entre el espacio urbano y el rural.

-Descongestionar el casco histórico del tráfico rodado.

-Cualificar con viarios secundarios el nuevo crecimiento del suelo urbano.

EFICIENCIA ENERGÉTICA.

El momento actual pone de relieve la necesidad de racionalizar el uso de la energía utilizada en los transportes, la industria y los edificios, y garantizar también el desarrollo y la difusión de las energías renovables. En este sentido, el documento urbanístico de la Modificación del PGOU pondrá en marcha acciones de eficiencia energética y de estímulo del ahorro y racionalización de la energía, fundamentadas en los siguientes objetivos:

-Desarrollar una arquitectura respetuosa con el medio ambiente, desde el punto de vista del ahorro energético en toda nueva edificación residencial mediante la utilización de sistemas pasivos como el aislamiento y la incorporación de instalaciones receptoras de energías alternativas.

-Incluir obligatoriamente en las instalaciones de alumbrado público que se dispongan, ya sean nuevas o que sustituyan las existentes, equipos para la reducción del consumo energético.

-Fomentar la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, de forma que se reduzca el consumo y a la vez la contaminación lumínica.

PAISAJE.

La aprobación de la Convención Europea del Paisaje ha venido a consolidar la importancia del paisaje para el bienestar colectivo y la identidad propia y singular de un territorio, poniendo de relieve la necesidad de gestionarlo paisajísticamente. A fin de evitar la pérdida de la calidad del paisaje del borde urbano y municipal donde se clasifican los nuevos suelos urbanos consolidados de carácter residencial, y persiguiendo la potenciación de los recursos escénicos de la localidad, la Modificación del PGOU debe incidir en:

-Contribuir al desarrollo urbanístico compatibilizándolo con el respeto por los recursos paisajísticos del entorno, introduciendo la perspectiva paisajística en la valoración del ámbito de actuación.

-Velar que la plena implantación edificatoria, tanto de las construcciones ya existentes como de las nuevas viviendas que puedan construirse al amparo del propio documento urbanístico, genere una imagen urbana ordenada.

-Atender a que los espacios libres de las parcelas contribuyan a una correcta integración del sector con el entorno natural mediante la disposición de arbolado en las mismas.

-Fomentar la conservación, protección y puesta en valor del patrimonio natural circundante y de sus valores paisajísticos.

RELACIÓN CON EL MEDIO RURAL: VEGETACIÓN, FAUNA Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

La completa transformación urbanística de esta extensión tan pequeña de suelo urbano no consolidado hacia suelo urbano consolidado, no supone un deterioro del entorno rural, encaminada sobre todo al reconocimiento de la realidad existente no existiendo en el ámbito especies protegidas que necesiten ser preservadas ni elementos de especial protección significativamente edificada y urbanizada.

EN RELACIÓN CON EL SUELO.

La topografía de los terrenos del ámbito de actuación se conforma con desniveles de unos 5 m, descendentes de este a oeste y de 3 m descendentes de norte a sur, todo ello con pendientes homogéneas.

Habida cuenta de los desarrollos futuros y la necesaria continuidad vial, se procurará el máximo ajuste del viario a la topografía.

5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

La Modificación del PGOU de Priego de Córdoba responde a problemática específica de viabilizar un desarrollo previo que se ha demostrado inviable, tanto en su modelo como económicamente.

Sin embargo, tanto su situación periférica respecto del casco histórico, como su posición en las principales vías de penetración urbana, así como el carácter terciario de los desarrollos anexos, han influido en la vocación de terciario del ámbito.

El objetivo del documento pues es claro, adecuar el planeamiento de forma que permita la plena incorporación de terrenos al proceso urbanizador, localizándose la propuesta sobre un único ámbito determinado como es el de la Unidad de Ejecución 46.

Sobre el ámbito se realiza estudio y valoración de cuatro alternativas, razonables y viables desde un punto de vista técnico y ambiental.

Una vez determinadas las alternativas, se procede a una evaluación comparativa de las mismas en las que se valoran en función de objetivos y criterios urbanísticos y ambientales.

Las distintas alternativas se analizan de manera sistemática en base a diversos criterios, haciendo incidencia en los aspectos ambientales que supondría no realizar la modificación o las derivadas de adoptar una de las alternativas propuestas como la óptima para resolver las peticiones del promotor de la actuación.

Posteriormente, entre las alternativas planteadas, se especificará la justificación de aquella que mejor se ajuste a los objetivos y criterios urbanísticos y ambientales establecidos.

5.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONSIDERADAS.

Se han estudiado cuatro alternativas de ordenación:

-Alternativa CERO- No realización del Plan. Mantenimiento de la actual calificación de los terrenos como suelo de uso global residencial y el actual trazado viario.

-Alternativa UNO. Cambio de uso global a terciario y mantenimiento del trazado viario.

-Alternativa DOS. Cambio de uso global y nueva propuesta viaria con un solo vial.

-Alternativa TRES. Cambio de uso global y nueva propuesta viaria con dos viales perpendiculares.

5.1.1. Alternativa CERO.

Se corresponde con la no formulación de esta modificación del planeamiento general, manteniendo los viales y el uso global de los terrenos.

En este caso, el desarrollo urbanístico difícilmente se llevaría a cabo, ya que el uso residencial no se ha mostrado adecuado ni demandado, habiendo mejores sitios disponibles en el municipio

tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar.

También en este caso permanecería la congestión del casco histórico debido a la implantación en él de medianas superficies que atraen tráfico rodado a una zona de estrechas calles de sentido único.

No se consiguen los objetivos marcados y se considera económicamente viable.

5.1.2. Alternativa UNO.

Se corresponde con el cambio de uso global a terciario y mantenimiento del trazado viario.

En este caso no se lograría la implantación de medianas superficies, ya que el parcelario no es adecuado por superficie. Además, los estrechos viales planteados de convivencia peatonal son incompatibles con un aumento del tráfico previsible para el uso terciario.

No se consiguen los objetivos marcados y se considera económicamente viable.

5.1.3. Alternativa DOS.

Se corresponde con el cambio de uso global a terciario y nueva propuesta viaria con un solo vial.

En este caso, el vial a conservar sería el que se situaría al oeste, dando salida al actual vial de la antigua UE-25, motivo por el que no se podría prescindir de él. Esta propuesta maximiza la superficie parcelaria, pero elimina la conexión vial desde la Calle Ramón y Cajal hacia futuros crecimientos desde la UE-04, que se debería hacer desde el nuevo vial de apertura a la Calle Gaspar de Montellano.

Esta propuesta es viable económicamente.

5.1.4. Alternativa TRES.

Se corresponde con el cambio de uso global a terciario y nueva propuesta viaria con dos viales perpendiculares.

En este caso, la parcela de terciario sería algo menor que la de la solución anterior. No obstante, la conectividad viaria sería mayor, ya que se mantienen las conexiones a Calle Ramón y Cajal y Calle Gaspar de Montellano.

Esta propuesta es viable económicamente.

5.2. CRITERIOS DE SELECCIÓN.

Se procede ahora determinar los criterios que permitan seleccionar aquella alternativa que resulte más viable urbanística y ambientalmente, siendo además viables económicamente. Se considerarán favorables aquellos aspectos que redunden en la mejor consecución de los objetivos perseguidos por el promotor de la actuación sin la generación de impactos o afecciones ambientales negativos sobre el medio.

En todo caso se ha de atender a la simplicidad urbanística de la actuación que se pretende conseguir.

5.2.1. Aspectos generales valorados.

TIEMPOS DE TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

Se ha optado por realizar una modificación con ordenación por menorizada para minimizar la tramitación del conjunto de instrumentos de desarrollo, ya que no se precisará la redacción de un posterior estudio de detalle.

La prolongada tramitación que en la actualidad requieren los procedimientos urbanísticos merece la positiva valoración de todos aquellos aspectos físicos, técnicos, jurídicos, administrativos, etc. que puedan redundar en una más ágil consecución de los objetivos municipales de transformación urbanística plena.

Así se valora más positivamente (2) la alternativa que más rápido alcance dicho objetivo y con menor valor aquellas en las que se dilatan los plazos (1) o no permitan la consecución de los objetivos (0).

Alternativa 0	Tiempo de tramitación	0
Alternativa 1	Tiempo de tramitación	0
Alternativa 2	Tiempo de tramitación	2
Alternativa 3	Tiempo de tramitación	2

MORFOLOGÍA Y CONTIGÜIDAD DEL MEDIO URBANO.

La LOUA y el POTA propician el despliegue de la ciudad de manera que los nuevos espacios queden conectados con la ciudad existente, evitando en lo posible la aparición de polígonos aislados.

Se deberá valorar positivamente (2) la integración de las nuevas tramas urbanas previstas con las de la ciudad existente, asignando valor nulo (0) a las propuestas que se alejen de este criterio.

Alternativa 0	Contigüidad urbana	1
Alternativa 1	Contigüidad urbana	1
Alternativa 2	Contigüidad urbana	1
Alternativa 3	Contigüidad urbana	2

VIABILIDAD ECONÓMICA.

Como en toda intervención urbanística se ha atender también a criterios económicos, más si cabe si se tiene en cuenta al relativo pequeño tamaño de la propuesta, entendiéndose que a mayores costes asociados (honorarios técnicos, obras de urbanización, cesiones de aprovechamiento) más se puede comprometer la actuación.

Pero a su vez, la viabilidad de debe analizar no solo desde el punto de vista de costes, sino del valor generado, ya que en este caso es más determinante, ya que a igualdad de costes el valor que se genera es menor, que detraídos los costes supone beneficio nulo.

En correspondencia con este razonamiento se asignaría valor nulo (0) a las propuestas que impliquen beneficio nulo, valor positivo (1) a las que tengan viabilidad media, y valor positivo (2) a aquellas que tengan el mayor beneficio generado posible.

Alternativa 0	Viabilidad económica	0
Alternativa 1	Viabilidad económica	1
Alternativa 2	Viabilidad económica	2
Alternativa 3	Viabilidad económica	2

AFECCIÓN AMBIENTAL.

Con carácter general, la existencia de afecciones ambientales de tipo acústico o hidrológico puede condicionar severamente o incluso impedir la consecución de los objetivos perseguidos. Si bien, observando el alto grado de colmatación existente de los terrenos, no se va a apreciar diferencias de afección ambiental entre el estado actual y las propuestas de consecución final planteadas, salvo por la distinta tolerancia que los usos residencial y terciario tienen respecto al tráfico existente en la zona. También se debe tener en cuenta el impacto acústico del uso que se considere, ya que el residencial apenas genera y el terciario sí lo hace, vinculados a los nuevos tráfico.

En correspondencia con este razonamiento se asignaría valor nulo (0) a las propuestas que impliquen mayor afección ambiental y valor positivo (2) a aquellas que impliquen menor incidencia, todo ello visto desde la doble perspectiva propuesta.

Alternativa 0	Afección ambiental	1
Alternativa 1	Afección ambiental	1
Alternativa 2	Afección ambiental	1
Alternativa 3	Afección ambiental	1

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

MOVILIDAD.

Cuando aparecen nuevos ámbitos urbanos, surgen, en paralelo, necesidades de movilidad de personas y vehículos de distintas características entre los diferentes espacios urbanos, pero también de estos nuevos ámbitos urbanos con las vías de salida y acceso a la ciudad desde las carreteras próximas. También debe considerarse el impacto que puede tener en áreas cercanas, como es el caso del casco histórico. En el caso de la implantación de uso terciario se provocaría un desplazamiento de estos usos fuera del ámbito especialmente sensible al tráfico.

En correspondencia con este razonamiento se asignaría valor nulo (0) a las propuestas que impliquen mayor impacto negativo a la movilidad (2) a aquellas que impliquen menor incidencia, todo ello visto desde la doble perspectiva propuesta.

Alternativa 0	Movilidad	1
Alternativa 1	Movilidad	0
Alternativa 2	Movilidad	1
Alternativa 3	Movilidad	2

EMISIONES DE CO2 A LA ATMÓSFERA: EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA EDIFICACIÓN.

La disminución de emisiones de CO2 a la atmósfera es uno de los principios básicos en la lucha para frenar el cambio climático. Cualquier medida que fomente dicha reducción redundará en beneficio del medio ambiente.

En los últimos años se ha implementado considerablemente las medidas normativas en la construcción para la mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, y consiguientemente la disminución de emisiones de CO2. Para poder materializar sobre las obras estas técnicas y tecnologías es preciso que las mismas vengan respaldadas por las autorizaciones administrativas correspondientes. También el número de propietarios influirá en ello, ya que, en el caso de las viviendas, cada uno tomará la decisión de forma independiente, mientras que en el caso del sector terciario, será un único operador el que pueda gestionar dicha eficiencia, que estará sometida además a calificación ambiental, y estará sometidos al mejor criterio de eficiencia por tratarse de una actividad económica.

En correspondencia con este razonamiento se asignaría valor nulo (0) a las propuestas que impliquen mayor impacto negativo a las emisiones de CO2 en la edificación y actividad y (2) a aquellas que impliquen menor incidencia, todo ello visto desde la doble perspectiva propuesta de edificación y actividad.

Alternativa 0	Emisiones CO2	0
Alternativa 1	Emisiones CO2	1
Alternativa 2	Emisiones CO2	2
Alternativa 3	Emisiones CO2	2

5.2.1. Justificación de la alternativa de ordenación.

Consolidando la valoración realizada sobre los distintos criterios urbanísticos y técnicos analizados se tendría:

- Alternativa 0.
- Alternativa 1.
- Alternativa 2.
- Alternativa 3.

Tiempo de tramitación 0 0 2 2.

Contigüidad urbana 1 1 1 2.

Viabilidad económica 0 1 2 2.

Afección ambiental 1 1 1 1.

Movilidad 1 0 1 2.

Emisiones CO2 0 1 2 2.

Valoración total 3 4 9 11.

Puede considerarse primeramente que la Alternativa CERO no es viable al no poder lograr con ella los objetivos del promotor, con especial incidencia en su viabilidad económica.

Comparando las propuestas finalistas planteadas puede verse que la Alternativa UNO difícilmente daría lugar a la implantación de medianas superficies por la incompatibilidad viaria y parcelaria, lo que también compromete su viabilidad económica.

La Alternativa DOS logra la viabilidad económica pero supone comprometer la movilidad y la contigüidad urbana, al reducir las conexiones viarias.

Por todo ello se considera más adecuado elegir la Alternativa TRES al entender que, sobre la actuación planteada y los objetivos perseguidos, es la propuesta más viable desde todos los puntos de vista analizados.

6. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.**6.1. FINES Y OBJETIVOS.**

La Modificación del PGOU tiene como objetivo realizar cambios en el ámbito de las unidades de ejecución 46A y 46B para hacer viable su desarrollo, que hasta ahora no se ha llevado a cabo con el uso residencial actual debido a la larga coyuntura económica, mediante el cambio de uso global a terciario y un ajuste de su viario. Ello conlleva la creación de un ámbito único, que tendrá tratamiento de Unidad de Ejecución como Área de Reforma Interior 32, siguiendo la nomenclatura del PGOU.

Los objetivos perseguidos por la presente modificación del PGOU para el nuevo ARI-32, son los siguientes:

- Cambio de uso global a terciario para implantación de mediana superficie comercial y otros usos compatibles.

- Definición de nuevos viales que permitan la mejor conexión tanto con el tejido urbano actual como con el futuro.

- Definición de parcelario de mayor dimensión compatible con la implantación de medianas superficies.

- Modificación de parámetros urbanísticos pormenorizados de la ordenanza tipológica de la zona terciaria.

6.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Los principales puntos de actuación de la presente modificación, de acuerdo con los objetivos marcados, son:

- Creación un vial secundario en dirección este-oeste, que enlaza con Calle Ramón y Cajal de 10 m de ancho, don doble sentido y acerados accesibles.

- Creación de un vial secundario en dirección norte-sur, que enlaza con Calle Gaspar de Montellano hasta el anterior mencionado, que de salida al vial de la antigua UE-25 de 10 m de ancho, don doble sentido y acerados accesibles.

- Creación de una parcela para uso terciario.

6.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA.**6.3.1. Principio básico de la propuesta.**

La propuesta se sustenta en los siguientes principios concurrentes en el ámbito de actuación:

- El cambio de uso global desde residencial a terciario.

- El cambio de viarios secundarios.

- El cambio de la parcelación.

- Modificación de parámetros urbanísticos pormenorizados de la ordenanza tipológica de la zona terciaria.

Todos ellos se refieren a cambios NO estructurales, dado que el uso global del entorno es terciario, y este realmente no se altera, motivo por el que además es procedente la presente modificación, que resulta más coherente con el mismo. Y, por otro lado, el uso comercial ya estaba permitido en el ámbito como compatible.

Ello daría como resultado que la modificación del PGOU NO tiene carácter estructural.

6.3.2. Justificación específica.

SOBRE EL CAMBIO DE USO GLOBAL.

El cambio de uso global residencial a terciario es requerido por la propiedad para conseguir la viabilidad económica. Con ello no se altera el modelo de ciudad que propone el PGOU, más bien al contrario, se consolida, puesto que los PERIs 1 y 2 identifican una zonificación terciaria utilizando como eje principal la Calle Ramón y Cajal.

Este ámbito quedó reconocido como área de planeamiento incorporado, aunque encaja a la perfección en el modelo propuesto por la fachada que supone a dicha avenida.

SOBRE EL CAMBIO DE VIARIOS SECUNDARIOS.

Los viarios secundarios actuales están adaptados a los usos residenciales procurando continuidad con los existentes, si bien son de reducidas dimensiones y con un carácter de semipeatonización incompatible con el uso terciario. La definición propuesta realiza una conexión con las áreas residenciales colindantes, pero aseguran una mejor conexión con las futuras zonas terciarias a desarrollar.

SOBRE EL CAMBIO DE PARCELACIÓN.

La parcelación que hay aprobada no es compatible con la implantación de medianas superficies y, al no haberse urbanizado, no se puede considerar consolidada. De manera que procede su anulación para realizar una nueva parcelación y nuevas cesiones de viario al ayuntamiento.

SOBRE LA EDIFICABILIDAD Y EL APROVECHAMIENTO.

La ordenación propone mantener en gran medida tanto la edificabilidad como el aprovechamiento que actualmente tiene el ámbito. Para ello, será necesario introducir una subzona de terciario que permita una edificabilidad mayor. La definición de dichas subzonas no implicará un aumento de la edificabilidad en el municipio al quedar acotada dicha posibilidad al identificarse la nueva subzona T1 con la actual T para los usos ya desarrollados y/o pormenorizados. Los suelos pendientes de desarrollar, podrán incluir en sus determinaciones las subzonas T1 y T2 cuando se haya previsto la inclusión de suelos terciarios identificados como T.

SOBRE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN.

En cuanto a la altura de edificación, se mantendrá la posibilidad de tres plantas, tal y como ya estaba asignado en el estudio de detalle y tal y como está consolidado en los suelos urbanos consolidados que la limitan al norte, este y sur. Dicho parámetro irá más encaminado a permitir encajar una tipología más apropiada al comercial, en la que, con una única planta, se alcanzará la altura de dos, así como a asumir el desnivel topográfico de la parcela, en la que la planta sótano a la Calle Ramón y Cajal, resultará planta baja a la calle de nueva apertura. Para ello, se ha creído conveniente asociar la altura máxima a las subzonas de terciario.

6.4. PARÁMETRO URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN AL PGOU.

El ámbito proviene de las áreas de planeamiento incorporado (API) UE46-A y UE46-B, que cuentan con Estudio de Detalle aprobado.

La edificabilidad que actualmente tiene asignado el ámbito para el uso residencial y la tipología edificación entre medianeras se modifican de acuerdo a los parámetros específicos del uso y la tipología terciarios.

En la gestión del ARI-32 se tendrá en cuenta que ya se ha re-parcelado parcialmente el antiguo API UE-46a, mediante monetización.

Según se ha justificado, se modifican varios artículos de las normas de edificación de carácter pormenorizado que se recogen en el punto siguiente.

6.4.1. Modificación de parámetros urbanísticos de carácter pormenorizado.

Subsección Undécima: Condiciones Particulares de la zona Terciaria.

Artículo 8.107 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la sigla T, que comprende a su vez las subzonas T1 y T2. En los suelos ya desarrollados y/o pormenorizados en los que se haya asignado el uso terciario T, se entenderá que corresponde con la subzona T1. Los suelos pendientes de desarrollar, podrán incluir en sus determinaciones las subzonas T1 y T2 cuando se haya previsto la inclusión de suelos terciarios identificados como T.

Artículo 8.111 (p) Alturas.

“Innovación Puntual Pormenorizada” de las Ordenanzas de Edificación correspondientes al Suelo calificado urbanísticamente como “Terciario” por el Plan General de Ordenación Urbanística de Priego de Córdoba (PGOU).

El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa del núcleo urbano, no superando las alturas métricas establecidas en el artículo 7.37 de las presentes normas.

En todo caso, la altura máxima edificable será de:

- DOS PLANTAS, para la subzona T1.
- TRES PLANTAS, para la subzona T2.

Artículo 8.114 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de:

- 1,50 M2T/M2S, para la subzona T1.
- 1,75 M2T/M2S, para la subzona T2.

6.4.1. Cuadro comparativo de parámetros urbanísticos.

A continuación, se recoge una tabla comparativa con los parámetros actuales y propuestos:

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO

MODIFICACIÓN DEL PGOU DIFERENCIA.

Clase de suelo: URBANO URBANO No hay.
 Categoría: NO CONSOLIDADO NO CONSOLIDADO No hay.
 Superficie bruta: 7.884,20 m² 7.884,07 m² -0,13 m².
 Uso global: RESIDENCIAL Terciario.
 Superficie edificable total:
 10.592,04 m² 10.518,62 m² -73,42 m².
 Coeficiente de edificabilidad bruto:
 1,3434 m²/m²s 1,3342 m²/m²s -0,0093 m²/m²s.
 Área de reparto: UE-46 ARI-32.
 Coeficiente de aprovechamiento medio:
 1,3434 1,3342 -0,0093.
 Aprov. Objetivo.
 homogeneizado: 10.592,04 u.a. 10.518,62 u.a. -73,42 u.a.
 Aprovechamiento.
 subjetivo: 9.532,80 u.a. 9.466,76 u.a. -66,04 u.a.
 10% aprovechamiento medio:
 1.059,20 u.a. (monetizado).
 1.051,86 u.a. (monetizado).
 -7,34 u.a.
 Excesos/Defectos.
 aprovechamiento: 0 u.a. 0 u.a. 0 u.a.
 Densidad: 99 viv./Ha 0 viv./Ha -99 viv./Ha.

Total de viviendas: 78 0 -78.

Coefficiente edificabilidad protegida:

0 0 0.

Uso / coef. homog. T-Entre Medianeras (EEM) / 1,00.

T-Terciario (T) / 1,00 T-Terciario (T) / 1,00.

Superficie de parcelas: 5.291,74 m² 6.010,64 m² 718,90 m².

Superficie de viario 1.133,55 m² 1.873,43 m² 739,88 m².

Espacios libres: 1.458,91 m² 0,00 m² -1.458,91 m².

Dotaciones: 0,00 m² 0,00 m² 0,00 m².

Sistema de actuación: Compensación Compensado Compensado.

6.5. PARÁMETROS PORMENORIZADOS DE APLICACIÓN AL ÁMBITO DE LA UE-32.

Esta modificación del PGOU incluye parámetros urbanísticos pormenorizados en el ámbito de la UE-32 para agilizar el desarrollo del mismo. Estos parámetros podrán ser modificados mediante estudio de detalle en caso de ser necesario.

6.5.1. Usos y ordenanza edificatoria.

Dentro del uso global terciario se admiten todos aquellos usos pormenorizados desglosados en el PGOU y los que, por analogía, pudiera corresponder con los mismos.

Ordenanza de edificación para el ámbito: Terciaria, subzona T2 Los usos compatibles autorizables son aquellos recogidos en la ordenanza como tales o los que le puedan ser análogos.

6.5.2. Alineaciones.

Las alineaciones son las recogidas en el plano de alineaciones, siendo todas ellas alineaciones a vial.

6.5.3. Separación a linderos.

De acuerdo al articulado del PGOU.

6.5.4. Rasantes.

Se considerarán las grafiadas en planimetría, y se considerarán los artículos del PGOU que hacen referencia al establecimiento de rasantes oficiales.

No obstante, y basándose en criterios de visualización de los volúmenes desde la Calle Ramón y Cajal, que es el vial principal lindero al ámbito, cuya cota es más alta que la rasante natural de la parcela que recae a ella, se favorecerá el establecimiento como rasante principal la de la propia avenida, para lo cual se tolerará una altura de planta baja sobre la rasante natural mayor que la indicada en el articulado del PGOU, de tal forma que no compute como edificable la situada bajo la misma si se dedica a los usos propios de planta sótano, esto es, aparcamiento, almacenaje y usos auxiliares. Y en cuanto a la altura alcanzada en dicho punto, se estará a la máxima permitida, esto es, tres (3).

6.5.5. Edificabilidad y número de plantas.

La edificabilidad máxima y el número de plantas corresponderá a las de la subzona T2:

1. Edificabilidad neta: 1,75 m²/ m²s.

2. Altura máxima: 3 plantas.

7. ANEJO DE NORMATIVA.

7.1. DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO, DE LA CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

ANEXO I

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009 - Corrección errores. BO-

JA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES. FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*

*Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimiento. (BOJA nº 12, de 19 de enero).

ANEXO I

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN - MODIFICACIÓN DE PGOU. ACTUACIÓN - ÁMBITO DE LA UE46A Y UE46B.

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES - TERCIARIO.

DOTACIONES NÚMERO.

Aforo (número de personas).

Número de asientos.

Superficie.

Accesos.

Ascensores.

Rampas.

Alojamientos.

Núcleos de aseos.

Aseos aislados.

Núcleos de duchas.

Duchas aisladas.

Núcleos de vestuarios.

Vestuarios aislados.

Probadores.

Plazas de aparcamientos.

Plantas.

Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial).

LOCALIZACIÓN: CALLE RAMÓN Y CAJAL, 101. TITULARIDAD: SOLOACEITE SL.

PERSONA/S PROMOTORA/S: SOLOACEITE SL.

PROYECTISTAS: F. Javier Muñoz Aguilar - Raúl Aguilera Granados - José Julio Clemente Guerreiro.

ANEXO I

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO.

FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES.

FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS.

FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO.

TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL.

TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO.

TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES.

TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES.

TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN.

TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO.

TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA.

TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES.

TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS.

TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO.

TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS.

TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS.

OBSERVACIONES:

Se recogen exclusivamente los parámetros que están determinados en el documento urbanístico. El resto de parámetros serán justificados en el proyecto de urbanización que habrá de redactarse para su ejecución.

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO. *CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO. Descripción de los materiales utilizados.

Pavimentos de itinerarios accesibles.

Material: A justificar en proyecto de urbanización.

Color: A justificar en proyecto de urbanización.

Resbaladidad: A justificar en proyecto de urbanización.

Pavimentos de rampas.

Material:

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras.

Material:

Color:

Resbaladidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas.

Material:

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

*Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimiento. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012).

En Priego de Córdoba, a 7 de abril de 2022. Firmado electrónicamente por la Presidenta del Área de Urbanismo y Vivienda, Marta Isabel Siles Montes.

Ficha I-1-

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO.

ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES.

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC. 293/2009 ORDENANZA DOC. TÉCNICA.
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Artículo 15. Orden VIV/561/2010 artículos 5 y 46).

Ancho mínimo $\geq 1,80$ m (1) $\geq 1,50$ m $\geq 1,80$ m.

Pendiente longitudinal $\leq 6,00$ % --- 7,00%.

Pendiente transversal $\leq 2,00$ % $\leq 2,00$ % $\leq 2,00$ %.

Altura libre $\geq 2,20$ m $\geq 2,20$ m $\geq 2,20$ m.

Altura de bordillos (seran rebajados en los vados) --- $\leq 0,12$ m $\leq 0,12$ m.

Abertura maxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.

En itinerarios peatonales $O \leq 0,01$ m --- En calzadas $O \leq 0,025$ m ---.

Iluminacion homogenea ≥ 20 luxes ---.

(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho $\geq 1,50$ m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.

VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. Artículo 16. Orden VIV/561/2010 artículos 20, 45 y 46).

Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar:

Longitud $\leq 2,0$ m $\leq 10,00$ % $\leq 8,00$ %

Longitud $\leq 2,5$ m $\leq 8,00$ % $\leq 6,00$ %

Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar $\leq 2,00$ % $\leq 2,00$ %

Ancho (zona libre enrasada con la calzada) $\geq 1,80$ m $\geq 1,80$ m

Anchura franja senalizadora pavimento tactil = 0,60 m = Longitud vado

Rebaje con la calzada 0,00 cm 0,00 cm

VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Artículo 16. Orden VIV/561/2010 artículos 13, 19, 45 y 46).

Pendiente longitudinal en tramos $< 3,00$ m = Itinerario peatonal $\leq 8,00$ %

Pendiente longitudinal en tramos $\geq 3,00$ m --- $\leq 6,00$ %

Pendiente transversal = Itinerario peatonal $\leq 2,00$ %

PASOS DE PEATONES (Rgto. Artículo 17. Orden VIV/561/2010 artículos 21, 45 y 46).

Anchura (zona libre enrasada con la calzada) \geq Vado de peatones \geq Vado de peatones

Pendiente vado $10\% \geq P > 8\%$. Ampliación paso peatones $\geq 0,90$ m ---

Señalización en la acera

Franja senalizadora pavimento tactil direccional

Anchura = 0,80 m ---

Longitud = Hasta linea fachada o 4 m

Franja senalizadora pavimento tactil botones

Anchura = 0,60 m ---

Longitud = Encuentro calzadavado o zona peatonal

ISLETAS (Rgto. Artículo 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)

Anchura \geq Paso peatones $\geq 1,80$ m

Fondo $\geq 1,50$ m $\geq 1,20$ m

Espacio libre --- ---

Senalizacion en la acera

Nivel calzada (2-4 cm)

Fondo dos franjas pav. Botones = 0,40 m ---

Anchura pavimento direccional = 0,80 m ---
Nivel acerado
Fondo dos franjas pav. Botones = 0,60 m ---
Anchura pavimento direccional = 0,80 m ---

Ficha I-2-

ANEXO I

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores Anchura libre de paso en tramos horizontales $\geq 1,80 \text{ m} \geq 1,60 \text{ m}$

Altura libre $\geq 2,20 \text{ m} \geq 2,20 \text{ m}$ Pendiente longitudinal del itinerario peatonal $\leq 6,00 \% \leq 8,00 \%$ Pendiente transversal del itinerario peatonal $\leq 2,00 \% \leq 2,00 \%$ Iluminacion permanente y uniforme $\geq 20 \text{ lux} \text{ ---}$

Franja senalizadora pav. tactil direccional

Anchura --- = Itin. peatonal

Longitud --- = 0,60 m

Barandillas inescalables.

Coincidiran con inicio y final

Altura

 $\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m (1)}$ $\geq 0,90 \text{ m}$ $\geq 1,10 \text{ m (1)}$

(1) La altura sera mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.

Altura

0,65 m y 0,75 m

0,95 m y 1,05 m

0,65 m y 0,75 m

0,90 m y 1,10 m

Diametro del pasamanos

De 0,045 m a 0,05 m

De 0,045 m a 0,05 m

Separacion entre pasamanos y paramentos $\geq 0,04 \text{ m} \geq 0,04 \text{ m}$

Prolongacion de pasamanos al final de cada tramo = 0,30 m ---

PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)

En los pasos subterraneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.

Anchura libre de paso en tramos horizontales $\geq 1,80 \text{ m} \geq 1,60 \text{ m}$ Altura libre en pasos subterraneos $\geq 2,20 \text{ m} \geq 2,20 \text{ m}$ Pendiente longitudinal del itinerario peatonal $\leq 6,00 \% \leq 8,00 \%$ Pendiente transversal del itinerario peatonal $\leq 2,00 \% \leq 2,00 \%$ Iluminacion permanente y uniforme en pasos subterraneos $\geq 20 \text{ lux} \geq 200 \text{ lux}$

Franja senalizadora pav. tactil direccional

Anchura --- = Itin. peatonal

Longitud --- = 0,60 m

ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)

Directriz Trazado recto

Generatriz curva. Radio --- $R \geq 50 \text{ m}$ Numero de peldanos por tramo sin descansillo intermedio $3 \leq N \leq 12$ $N \leq 10$

Peldanos

Huella $\geq 0,30 \text{ m} \geq 0,30 \text{ m}$ Contrahuella (con tabica y sin bocel) $\leq 0,16 \text{ m} \leq 0,16 \text{ m}$

Relacion huella / contrahuella $0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$ ---
 Angulo huella / contrahuella $75^{\circ} \leq \alpha \leq 90^{\circ}$ ---
 Anchura banda senalizacion a 3 cm. del borde = 0,05 m ---
 Ancho libre $\geq 1,20$ m $\geq 1,20$ m
 Ancho mesetas \geq Ancho escalera \geq Ancho escalera
 Fondo mesetas $\geq 1,20$ m $\geq 1,20$ m
 Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera --- $\geq 1,50$ m
 Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en angulo o las partidas --- $\geq 1,20$ m
 Franja senalizadora pavimento tactil direccional
 Anchura = Anchura escalera = Anchura escalera
 Longitud = 1,20 m = 0,60 m
 Barandillas inescalables
 Coincidiran con inicio y final
 Altura
 $\geq 0,90$ m
 $\geq 1,10$ m (1)
 $\geq 0,90$ m
 $\geq 1,10$ m (1)
 (1) La altura sera mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Ficha I-3-

ANEXO I

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.

Altura.

0,65 m y 0,75 m

0,95 m y 1,05 m

De 0,90 a 1,10 m

Diametro del pasamanos De 0,045 m a 0,05 m

De 0,045 m a 0,05 m

Prolongacion de pasamanos en embarques y desembarques $\geq 0,30$ m ---

En escaleras de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

Ascensores

Espacio colindante libre de obstaculos $O \geq 1,50$ m ---

Franja pavimento tactil

indicador direccional

Anchura = Anchura puerta ---

Longitud = 1,20 m ---

Altura de la botonera exterior De 0,70 m a 1,20 m ---

Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior $\geq 0,035$ m ---

Precision de nivelacion $\geq 0,02$ m ---

Puerta. Dimension del hueco de paso libre $\geq 1,00$ m ---

Dimensiones minimas interiores de la cabina

Una puerta 1,10 x 1,40 m ---

Dos puertas enfrentadas 1,10 x 1,40 m ---

Dos puertas en angulo 1,40 x 1,40 m ---

Tapices rodantes

Franja pavimento tactil indicador direccional

Anchura = Ancho tapiz ---

Longitud = 1,20 m ---

Escaleras mecanicas

Franja pavimento tactil indicador direccional

Anchura = Ancho escaleras ---
Longitud = 1,20 m ---
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes $> 6 \%$ o desnivel $> 0,20$ m
Radio en el caso de rampas de generatriz curva --- $R \geq 50$ m
Anchura libre $\geq 1,80$ m $\geq 1,50$ m
Longitud de tramos sin descansillos (1) $\leq 10,00$ m $\leq 9,00$ m
Pendiente longitudinal (1)
Tramos de longitud $\leq 3,00$ m $\leq 10,00 \%$ $\leq 10,00 \%$
Tramos de longitud $> 3,00$ m y $\leq 6,00$ m $\leq 8,00 \%$ $\leq 8,00 \%$
Tramos de longitud $> 6,00$ m $\leq 8,00 \%$ $\leq 6,00 \%$
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyeccion horizontal
Pendiente transversal $\leq 2,00 \%$ $\leq 2,00 \%$
Ancho de mesetas Ancho de rampa Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque
Sin cambio de direccion $\geq 1,50$ m $\geq 1,50$ m
Con cambio de direccion $\geq 1,80$ m $\geq 1,50$ m
Franja senalizadora pavimento tactil direccional.
Anchura = Anchura rampa = Anchura meseta
Longitud = 1,20 m = 0,60 m
Barandillas inescalables.
Coincidiran con inicio y final.
Altura (1)
 $\geq 0,90$ m
 $\geq 1,10$ m
 $\geq 0,90$ m
 $\geq 1,10$ m
(1) La altura sera mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno
Altura 0,65 m y 0,75 m
0,95 m y 1,05 m
De 0,90 m a 1,10 m
Diametro del pasamanos
De 0,045 m a 0,05 m
De 0,045 m a 0,05 m
Prolongacion de pasamanos en cada tramo $\geq 0,30$ m $\geq 0,30$ m
En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

Ficha I-4-

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES. NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC. 293/2009 ORDENANZA DOC. TÉCNICA OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46) Vallas

Separación a la zona a señalar --- $\geq 0,50$ m

Altura --- $\geq 0,90$ m

Andamios o estabilizadores de fachadas con tuneles inferiores

Altura del pasamano continuo $\geq 0,90$ m ---

Anchura libre de obstáculos $\geq 1,80$ m $\geq 0,90$ m

Altura libre de obstáculos $\geq 2,20$ m $\geq 2,20$ m

Señalización

Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho. = 0,40 m ---

Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado. ≤ 50 m ---

Contenedores de obras Anchura franja pintura reflectante contorno superior

--- $\geq 0,10$ m

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS. NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC. 293/2009 ORDENANZA DOC. TÉCNICA RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)

Dotación de aparcamientos accesibles 1 de cada 40 o fracción 1 cada 40 o fracción

Dimensiones

Batería o diagonal

$\geq 5,00$ x $2,20$ m + ZT (1) ---

Línea $\geq 5,00$ x $2,20$ m + ZT (1) ---

(1) ZT: Zona de transferencia

- Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho $\approx 1,50$ m y longitud igual a la de la plaza.

- Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud $\approx 1,50$ m

Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS. NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC. 293/2009 ORDENANZA DOC. TÉCNICA REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:

Compactación de tierras 90 % Proctor modif. 90 % Proctor modif.

Altura libre de obstáculos --- $\geq 2,20$ m

Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal. --- De 0,90 a 1,20 m

ANEXO I

Zonas de descanso

Distancia entre zonas $\leq 50,00$ m $\leq 50,00$ m

Dotación

Banco Obligatorio Obligatorio

Espacio libre $O \geq 1,50$ m a un lado $0,90$ m x $1,20$ m

Rejillas

Resalte máximo --- Enrasadas

Orificios en áreas de uso peatonal $O \geq 0,01$ m ---

Orificios en calzadas $O \geq 0,025$ m ---

Distancia a paso de peatones $\geq 0,50$ m ---

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de juegos accesibles

Anchura del plano de trabajo $\geq 0,80$ m ---

Altura $\leq 0,85$ m ---

Espacio libre inferior

Alto $\geq 0,70$ m ---

Ancho $\geq 0,80$ m ---

Fondo $\geq 0,50$ m ---

Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales) $O \geq 1,50$ m ---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL. NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC. 293/2009 ORDENANZA DOC. TÉCNICA PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa

Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla

Superficie horizontal al final del itinerario $\geq 1,80$ x $2,50$ m $\geq 1,50$ x $2,30$ m

Anchura libre de itinerario $\geq 1,80$ m $\geq 1,50$ m

Pendiente

Longitudinal $\leq 6,00$ % $\leq 6,00$ %

Transversal $\leq 2,00$ % $\leq 1,00$ %

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO. NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC. 293/2009 ORDENANZA DOC. TÉCNICA MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....) $\geq 2,20$ m $\geq 2,20$ m

Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano $\leq 0,15$ m ---

Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles) --- $\geq 1,60$ m

Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada $\geq 0,40$ m ---

Kioscos y puestos comerciales

Altura de tramo del mostrador adaptado De $0,70$ m a $0,75$ m De $0,70$ m a $0,80$ m

longitud de tramo de mostrador adaptado $\geq 0,80$ m $\geq 0,80$ m

Altura de elementos salientes (toldos...) $\geq 2,20$ m $\geq 2,20$ m

Altura información básica --- De $1,45$ m a $1,75$ m

Semáforos Pulsador

Altura De $0,90$ m a $1,20$ m De $0,90$ m a $1,20$ m

Distancia al límite de paso peatones $\leq 1,50$ m ---

Diámetro pulsador $\geq 0,04$ m ---

Ficha I-6-

ANEXO I

Maquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.

Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal $O \geq 1,50$ m ---

Altura dispositivos manipulables De $0,70$ m a $1,20$ m $\leq 1,20$ m

Altura pantalla De $1,00$ m a $1,40$ m ---

Inclinación pantalla Entre 15 y 30 o ---

Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma. --- $\leq 0,80$ m

Papeleras y buzones

Altura boca papeleras De $0,70$ a $0,90$ m De $0,70$ a $1,20$ m

Altura boca buzón --- De $0,70$ a $1,20$ m

Fuentes bebederas

Altura cano o grifo De $0,80$ a $0,90$ m ---

Área utilización libre obstáculos $O \geq 1,50$ m ---

Anchura franja pavimento circundante --- $\geq 0,50$ m

Cabinas de aseo publico accesibles

Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan) 1 de cada 10 o fracción

Espacio libre no barrido por las puertas $O \geq 1,50$ m ---

Anchura libre de hueco de paso $\geq 0,80$ m ---

Altura interior de cabina $\geq 2,20$ m ---

Altura de lavabo (sin pedestal) $\leq 0,85$ m ---

Inodoro

Espacio lateral libre al inodoro $\geq 0,80$ m ---

Altura del inodoro De $0,45$ a $0,50$ m ---

Barras de apoyo

Altura De 0,70 a 0,75 m ---

Longitud $\geq 0,70$ m ---Altura de mecanismos $\leq 0,95$ m ---**Ducha**

Altura del asiento (40 x 40 cm) De 0,45 m a 0,50 m ---

Espacio lateral transferencia $\geq 0,80$ m ---**Bancos accesibles**

Dotación mínima 1 de cada 5 o fracción 1 cada 10 o fracción

Altura asiento De 0,40 m a 0,45 m De 0,43 m a 0,46 m

Profundidad asiento De 0,40 m a 0,45 m De 0,40 m a 0,45 m

Altura respaldo $\geq 0,40$ m De 0,40 m a 0,50 m

Altura reposabrazos respecto del asiento --- De 0,18 m a 0,20 m

Angulo inclinación asiento-respaldo --- $\leq 105^\circ$ Dimensión soporte región lumbar --- ≥ 15 cmEspacio libre al lado del banco O $\geq 1,50$ m a un lado $\geq 0,80$ x 1,20 mEspacio libre en el frontal del banco $\geq 0,60$ m ---**Bolardos (1)**Separación entre bolardos --- $\geq 1,20$ mDiámetro $\geq 0,10$ m ---Altura De 0,75 m a 0,90 m $\geq 0,70$ m

(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.

Paradas de autobuses (2)

Altura información básica --- De 1,45 m a 1,75 m

Altura libre bajo la marquesina --- $\geq 2,20$ m

(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

Contenedores de residuos

Enterrados Altura de boca De 0,70 a 0,90 m ---

No enterrados Altura parte inferior boca $\leq 1,40$ m ---Altura de elementos manipulables $\leq 0,90$ m ---

Ficha I-7-

ANEXO I**OBSERVACIONES**

El parámetro que no se cumple es el de la pendiente longitudinal de itinerarios peatonales, debido a la topografía del terreno.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos,

se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Ficha I-8-

8. CONCLUSIÓN

Con todo lo anteriormente expuesto en la Memoria y el resto de los documentos que componen el presente DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DE PGOU se considera suficientemente definido para su tramitación.

Priego de Córdoba, mayo de 2021.

Fco. Javier Muñoz Aguilar, Raúl Aguilera Granados y José J. Clemente Guerreiro, arquitectos.

PLANOS

Dado el tamaño de la planimetría, que no ofrecería buena visión en el Boletín, se remite a la página web del Ayuntamiento de Priego de Córdoba para su consulta.