

Memoria Texto Refundido de las Normas Urbanísticas

1. OBJETIVOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

- 1.1. OBJETO
- 1.2. COMPETENCIAS DE PLANEAMIENTO
- 1.3. DETERMINACIONES DE LAS NN.SS.

2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION

3. DESCRIPCION GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE LOS ASENTAMIENTOS

4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y OTRAS AFECCIONES URBANISTICAS

- 4.1. ANTECEDENTES Y SITUACION ACTUAL
- 4.2. LEGISLACIONES SECTORIALES. INCIDENCIA

5. DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANISTICA

- 5.1. PROBLEMAS DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO ACTUAL
- 5.2. PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS EN EL TERRITORIO
- 5.3. DERIVACIONES DEL ANALISIS SOCIOECONOMICO
- 5.4. PROBLEMÁTICA EN LA ESTRUCTURA URBANA Y EN LA EDIFICACION
- 5.5. PROBLEMAS EN LAS INFRAESTRUCTURAS TECNICAS

6. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

- 6.1. PARA EL TERRITORIO
- 6.2. PARA LAS CLASES DE SUELO
- 6.3. PARA LA LEGISLACION
- 6.4. PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION
- 6.5. PARA LOS USOS Y LAS AREAS LIBRES
- 6.6. PARA LAS INFRAESTRUCTURAS

7. PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA. ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

- 7.1. PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA.
- 7.2. ALEGACIONES A LA APROBACION INICIAL. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR
- 7.3. RESULTADOS DE LA EXPOSICION PUBLICA Y ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACION INICIAL

8. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

- 8.1. ENCAJE NORMATIVO.
- 8.2. INCIDENCIAS DEL Es.I.A.

9. PROPUESTAS JUSTIFICADAS Y MODELO DE PLANEAMIENTO

- 9.1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO
- 9.2. DELIMITACION DEL SUELO URBANO
- 9.3. LOCALIZACION Y DIMENSIONAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE
- 9.4. POLITICAS URBANISTICAS A APLICAR EN LAS DIFERENTES ZONAS DEL TERRITORIO
- 9.5. MODELO DE NORMATIVA URBANISTICA

1. OBJETIVOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1.1. OBJETO

Las NN.SS. de planeamiento para el municipio de Priego de Córdoba tienen por objeto establecer el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y regular la actividad administrativa en materia de urbanismo, así como definir la ordenación urbanística concreta de su territorio.

1.2. COMPETENCIAS DE PLANEAMIENTO

La competencia urbanística concerniente a este planeamiento comprende las siguientes facultades:

Emplazar los centros de producción y de residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población.

Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, no urbanizable y urbanizable.

Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlos, porcentaje de terreno que puede ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.

Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación.

Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social, centros docentes y lugares análogos.

Calificar terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.

Limitar el uso del suelo y subsuelo y de las edificaciones.

Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, si fuera necesario, sus características estéticas.

1.3. DETERMINACIONES DE LAS NN.SS.

Estas Normas Subsidiarias de planeamiento municipal clasifican el suelo en las siguientes clases:

Suelo Urbano, delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada, remitiendo en el caso del Conjunto Histórico a un Plan Especial de Protección.

Suelo No Urbanizable, fijando las distintas normas de protección según las diversas unidades ambientales.

Suelo Urbanizable, delimitando su ámbito territorial y fijando sus usos globales y niveles de intensidad.

Así mismo, además de los fines y objetivos aquí expuestos, contienen las siguientes determinaciones:

Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario

Delimitación del Suelo Urbano, del Suelo No Urbanizable y del Suelo Urbanizable, este último como exclusión de los dos anteriores.

Definición del concepto de núcleo de población.

Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano.

Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo urbanizable, delimitando los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

Normas urbanísticas.

Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de sus alineaciones y rasantes en el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.

Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.

Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.

2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION

La exposición de motivos de la legislación urbanística justifican la conveniencia de dotar de marco legislativo a la ordenación de los territorios y suelos de distintos ámbitos, donde la dimensión municipal se entiende como la más coherente como sistema propio de gestión. La propia legislación, indica que la ordenación urbanística de los municipios se realizará a través de Planes Generales municipales y Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

Por otro lado, la iniciativa de incentivación para la dotación de instrumento de planeamiento y gestión para los municipios andaluces llevada a cabo por la Comunidad Autónoma a través de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, facilita convenios con los distintos ayuntamientos que logran dotarlos de los documentos apropiados para la ordenación de su territorio. Argumento apoyado por la legislación urbanística.

El hecho de contar Priego de Córdoba con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento como Texto Refundido desde 1990 no ha sido óbice para hacer una nueva propuesta o Revisión de las mismas en base a las siguientes consideraciones además de los previsto en la Ley del Suelo:

Falta de ordenación y regulación del Suelo No Urbanizable.

Carencia de definición de los núcleos de población.

No existe delimitación de suelo urbano de ninguna aldea, ni siquiera su identificación.

Inexistencia de ordenación y regulación de las aldeas y otros asentamientos.

Ausencia de identificación y normativa de protección para los lugares naturales catalogados o susceptibles de catalogación.

Necesidad de la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental.

Aparición de la Villa Turística de la Subbética.

Incompletos sistemas infraestructurales.

Carencia de reordenación de los usos industriales.

Desbordamientos del suelo urbano.

Necesidad de adaptarse a las Leyes del Patrimonio Histórico Español y Andaluz, para el Conjunto Histórico, dotándolo de un Plan Especial de Protección.

Estas y otras necesidades dotacionales y residenciales justifican por si solas la oportunidad de una Revisión del planeamiento vigente, al entenderse que concurren alteraciones sustanciales del instrumento urbanístico y establecerse nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio y de la clasificación de suelo.

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE LOS ASENTAMIENTOS

El término municipal de Priego de Córdoba, con una extensión de 286,20Km², y una población total de 22.136 habitantes (al año 1993), presentan unas características propias que lo definen perfectamente. Son las siguientes:

Territorio con topografía abrupta y variada, con cotas de mayor altura en la zona sur del término.

Suelos con capacidad agrícola media, donde el cultivo más importante es el olivar.

Recursos hidrológicos suficientes, con abundancia de aguas subterráneas.

Región con gran valor ecológico y paisajístico, con condiciones ambientales bastante buenas, aunque mejorables.

Buen red de comunicaciones, que posibilitan la conexión entre los distintos asentamientos repartidos por el territorio.

Existen numerosos asentamientos de población de diverso orden: núcleo principal, 12 núcleos secundarios (aldeas) y varios diseminados. La mayor parte se sitúan en el norte del término.

El núcleo principal, Priego, está ubicado en el centro del término municipal, y actúa como centro social, administrativo y de prestación de servicios. En él reside el 76% de la población, y progresivamente va aumentando, ya que en los últimos años se ha ido produciendo un desplazamiento de la población de los diseminados hacia este núcleo que ofrece un mayor número de servicios.

Las 12 aldeas se sitúan, en su mayor parte, en la mitad norte del término, al borde de carreteras y caminos; y se encuentran bien comunicadas entre sí. Entre todas reúnen el 17% de la población del término municipal, destacando como las de mayor población: Castil de Campos, Zamoranos, Zagrilla Alta y Baja, y las Lagunillas. En éstas es donde existe cierto nivel de actividad económica y cierta tendencia al mantenimiento de la población.

El resto de la población, alrededor de un 7%, se reparte en numerosos asentamientos diseminados por el territorio; donde la población reside y realiza sus actividades productivas, que son, fundamentalmente, las agrícolas.

Estos asentamientos diseminados mantienen un alto carácter rural, y progresivamente, van perdiendo población, llegando casi a la desaparición. Se encuentran en su mayor parte en la zona sur del término, más abrupta, y donde las comunicaciones son más dificultosas.

La actividad económica principal es la agrícola, fundamentalmente el cultivo del olivar y las industrias derivadas.

Tiene cierta importancia también la producción de productos hortofrutícolas, ya que existe una pequeña pero rica vega en las cercanías del núcleo principal.

El sector industrial es escaso, destacan las almazaras, empresas de maquinaria agrícola, madera, carpinterías, y plásticos. Como pilares importantes están la industria textil por un lado y la construcción por otro, que generan gran actividad de forma continuada.

Otro sector importante es el de servicios, que se ubica principalmente en el núcleo de Priego, y que atrae a gran cantidad de población, no solo del término sino de obras ciudades próximas.

4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y OTRAS AFECCIONES URBANÍSTICAS

Las Memorias de los documentos de Información, de Avance y de Documento para Aprobación Inicial, comentan sobradamente los antecedentes de planeamiento, situación actual, legislaciones incidentes, etc. No obstante, se

resumen a continuación las consideraciones más importantes:

4.1. ANTECEDENTES Y SITUACION ACTUAL

4.1.1. Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

Existe un Texto Refundido de NNSS de Octubre de 1990 y una Modificación Puntual a las mismas de Diciembre de 1992, que quedarán derogados una vez aprobadas las presentes NN.SS.

4.1.2. Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Córdoba

Al no entrar las actuales NNSS en el suelo no urbanizable ni Aldeas de Priego, son de aplicación plena estas Normas de la Provincia.

Aunque hasta ahora le han sido de aplicación con carácter subsidiario en el suelo no urbanizable, y con carácter director en todos los núcleos de Aldeas como suelo urbano, a partir de la aprobación de las presentes Normas queda sin efecto excepto en los vacíos legales que pudieran contener.

4.1.3. Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba

Se redactó un avance de este Plan Especial que fue expuesto a información pública y aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Sin embargo, tras la renuncia del equipo redactor se procedió a una nueva contratación para continuar con los trabajos encaminados a un documento de Aprobación Inicial.

La redacción de dicho Plan Especial es básicamente concordante con las presentes NN.SS.

4.2. LEGISLACIONES SECTORIALES. INCIDENCIA

4.2.1. Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Córdoba

El suelo no urbanizable digno de una especial protección por las condiciones establecidas en el P.E. del Medio Físico de la provincia se respetan y contemplan desde este documento con las características previstas desde dicho Plan.

4.2.2. Ley de Protección Ambiental

Se ha procedido a la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental que se acompaña en paralelo al presente documento.

Dicho E.I.A. ha sido tenido en cuenta en sus recomendaciones para el establecimiento de categorías y zonificación de usos y actividades.

4.2.3. Patrimonio

A la luz de la legislación de Patrimonio Histórico Español y Andaluz se redacta normativa para los edificios protegidos, barrio de La Villa y Centro Histórico, además de acompañarse un listado de Bienes Protegidos de todo el término municipal.

Simultáneamente se está redactando un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, en cumplimiento de lo establecido en las legislaciones vigentes urbanística y patrimonial.

4.2.4. Vías Pecuarias

La ley 3/1995 de 23 de Marzo sobre vías pecuarias estatal y el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza tienen incidencia en este planeamiento urbanístico en cuanto afecta la clasificación de nuevos suelos urbanizables al trazado de algunas vías pecuarias.

5. DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMATICA URBANISTICA

El diagnóstico de la problemática urbanística está basado y deducido objetivamente de las fases previas de redacción, especialmente de la información y del estado del planeamiento actual, y que de manera resumida se expone a continuación:

5.1. PROBLEMAS DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO ACTUAL

Falta de normativa y regulación del Suelo No Urbanizable.

Falta de estructura adecuada del Suelo Urbanizable.

Definiciones superadas de la delimitación de Suelo Urbano.

Dificultad de desarrollo de las actuales figuras de planeamiento derivado.

Falta de regulación adecuada para el Conjunto Histórico.

Falta de consideraciones en el campo medio-ambiental.

5.2. PRINCIPALES PROBLEMAS DETECTADOS EN EL TERRITORIO

Territorio de gran riqueza paisajística, agrícola, forestal y yacimientos.
Profusión de los asentamientos y aldeas, tanto en núcleos como diseminados.
Falta de clasificación de los suelos, especialmente el suelo urbano de las aldeas.
Ocupación indiscriminada en residenciales e industriales, sin regulación.
Territorio intercomunicado con valores medios o bajos.
Incidencia continuada en la topografía natural del territorio, incluyendo canteras y vacies.
Cauces naturales contaminados.
Implantación de la Villa Turística de la Subbética.

5.3. DERIVACIONES DEL ANALISIS SOCIOECONOMICO

Ligero incremento poblacional.
Nivel industrial medio-bajo.
Producción agro-industrial gravitada en el sector olivar y aceite.
Ligera disminución en la población activa.

5.4. PROBLEMATICA EN LA ESTRUCTURA URBANA Y EN LA EDIFICACION

Estructura urbana de desarrollo orgánico coherente con la topografía y los ejes de comunicación.
Gran valor patrimonial y Conjunto Histórico declarado.
Necesidad de preservar el patrimonio y las tipologías tradicionales.
Inadecuada tendencia al crecimiento de las alturas y de la ocupación.
Escasez de las dotaciones de áreas libres.
Equipamientos de nivel aceptable, aunque deficitarios en algunos campos.
Falta de ordenación para las aldeas.
Alteraciones en los bordes de las Delimitaciones de Suelo Urbano.
Falta de suelo urbanizable.
Inadecuada distribución y regulación del uso industrial.

5.5. PROBLEMAS EN LAS INFRAESTRUCTURAS TECNICAS

Falta de infraestructura de saneamiento para el territorio en general.
Deficiente estructura viaria.
Déficits en aparcamientos.

6. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

En la fase de Avance de las presentes Normas se incluían los criterios y objetivos de planeamiento, basados en los datos obtenidos en la información y en el diagnóstico y que, por bloques temáticos, se expresan a continuación:

6.1. PARA EL TERRITORIO

Instrumentar medidas de impacto ambiental, redactando un E.I.A.
Dotar de medidas de protección en los suelos que lo requieran para evitar la ocupación.
Regular las ordenanzas del Suelo No Urbanizable y evitar el asentamiento indiscriminado y la formación de nuevos núcleos.
Evitar la alteración de la topografía natural, en atención a los valores paisajísticos.

6.2. PARA LAS CLASES DE SUELO

Establecer Delimitaciones de Suelo en los núcleos que lo requieran.
Crear áreas de Suelo Urbanizable, principalmente junto al núcleo de Priego.
Clasificar los suelos ilegalmente ocupados y someterlos a regulación.
Establecer las condiciones de borde del Suelo Urbano de Priego.

6.3. PARA LA LEGISLACION

Adaptarse a la legislación urbanística vigente y establecer en el suelo urbano aquellas unidades de planeamiento derivado para su desarrollo.

Establecer la distribución de los usos para el Suelo Urbanizable.

Considerar al Conjunto Histórico como ámbito mínimo para la elaboración de un Plan Especial de Protección.

Hacer un listado de elementos de interés para confeccionar un Catálogo de Bienes Protegidos de Priego de Córdoba.

6.4. PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION

Dictar las tipologías aplicables al suelo urbano.

Establecer las ordenanzas de aplicación a las distintas tipologías.

Proponer modelo de alturas para la edificación.

Incluir a las aldeas en el suelo urbano.

Redactar ordenanzas para el suelo no urbanizable.

6.5. PARA LOS USOS Y LAS AREAS LIBRES

Intentar aumentar las dotaciones de áreas libres.

Regular las condiciones de usos, fronterizando lo residencial de lo industrial.

Obtener los equipamientos necesarios para el territorio y para el núcleo principal.

Incrementar el área de esparcimiento junto a la Feria, creando suelo para el Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

6.6. PARA LAS INFRAESTRUCTURAS

Adecuar la red viaria en trazado y dimensiones.

Lograr en lo máximo posible la interconexión en circunvalación de las carreteras de acceso a Priego.

Estructurar el tráfico y dotar de aparcamientos en el núcleo principal.

Conseguir una adecuación del saneamiento mediante un Proyecto Integral para todo el municipio.

7. PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA. ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

7.1. PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión del día 14 de Junio de 1998, aprobó inicialmente la Revisión de las NNSS de Priego. Se abrió un periodo de exposición pública durante el plazo de 45 días y se celebraron unas jornadas de divulgación y debate con el apoyo del montaje de una exposición en el propio Ayuntamiento. Se aportó explicaciones y mesas redondas sobre el tema, con participación del equipo redactor, del Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, representada por la Directora General de Urbanismo.

Se logró un alto grado de asistencia que cuajó en la presentación de 508 alegaciones (en realidad 131, pues 378 son idénticas) en el periodo legalmente establecido. Posteriormente el Ayuntamiento nombró un equipo asesor formado por arquitectos, aparejadores, constructores y promotores de la localidad para que junto con los servicios técnicos del Ayuntamiento elaboraran un informe que, trasladado al equipo redactor, pudiera tenerse en cuenta en el ajuste de redacción de las NNSS para su Aprobación Provisional.

7.2. ALEGACIONES A LA APROBACION INICIAL. INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La casuística de alegaciones presentada es diversa en cuanto a contenido y finalidad, así como origen de la alegación o condición del alegante. Se ha intentado sistematizar por temática, pero existir varios que reúnen en su escrito numerosas (hasta 39) alegaciones.

Ocho alegaciones parten de instituciones, partidos políticos y profesionales del sector de la construcción y plantean discrepancias a contenidos generales y parciales del planeamiento.

Treinta alegaciones se refieren a distintas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se da la circunstancia de que una e ellas (aledaños del Castillo) se repite hasta 377 veces.

Diecinueve se refieren a los Planes Parciales del Suelo Urbanizable.

Treinta alegaciones opinan sobre temas puntuales de clasificación de suelo, en general tendentes a solicitar la inclusión de parcelas de propiedad particular en suelos urbanos o urbanizables.

Nueve alegaciones se hacen a temas de altura o alineaciones de la edificación.

Dieciséis discrepancias se producen respecto al listado de edificios protegidos o a su nivel de protección.

Ocho alegaciones, por fin, resultan de difícil clasificación al referirse a temas varios y puntuales.

El equipo redactor ha emitido informe al Ayuntamiento de Priego donde se da respuesta a todas y cada una de las alegaciones y detallada en cada uno de los puntos que pudiera venir expresada. El informe, consensado en líneas generales con el Ayuntamiento, lleva el pronunciamiento del equipo redactor opinando sobre las cuestiones planteadas y sobre la dirección a tomar en la respuesta municipal y por lo tanto en su fraguado en el documento de Normas.

7.3. RESULTADOS DE LA EXPOSICION PUBLICA Y ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACION INICIAL

Del periodo de información y exposición pública así como del análisis de las alegaciones presentadas caben deducirse correcciones de forma, correcciones gráficas y correcciones de redacción de ordenanzas. Se han tenido en cuenta diversas reuniones de seguimiento tanto institucionales como de asesoramiento. Así mismo se practican algunas mejoras y perfeccionamientos puntuales tanto en planimetría como en normativa.

El resultado final no provoca alteraciones o cambios sustanciales en clasificaciones, calificaciones y normativa que pudieran provocar un nuevo periodo de exposición pública, pasándose por lo tanto de manera directa a la Aprobación Provisional.

8. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

8.1. ENCAJE NORMATIVO.

La Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía, obliga al planeamiento urbanístico dentro del territorio andaluz a contener una Evaluación o Estudio de Impacto Ambiental que pueda derivarse de las actuaciones contenidas en la ordenación de los suelos y de la actividad edificatoria.

En el mismo sentido se desarrolla el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre), como norma de procedimiento.

Dicha Ley de Protección Ambiental define en su artículo 5.1 que las actuaciones comprendidas en los anexos de la misma deberán someterse a las medidas previstas en el artículo 8. De los anexos se deduce que la actuación que contemplamos, esto es, la Revisión de unas Normas Subsidiarias, está recogida en el punto 20 del Anexo Primero (Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones).

Remitiéndonos al artículo 8 de la Ley, las medidas para la prevención ambiental indican la Evaluación de Impacto Ambiental para las actuaciones incluidas en el anexo primero.

El art. 9 define la Evaluación de Impacto Ambiental como el proceso de recogida de información, análisis y predicción destinado a anticipar, corregir y prevenir los posibles efectos que una actuación de las enumeradas en el anexo primero puede tener sobre el medio ambiente.

El capítulo II describe en su sección 1ª la Exigencia de Evaluación, a través de los artículos 11 a 14 ambos incluidos; y en su sección 2ª el Procedimiento a través de los art. 15 a 20 ambos incluidos, deduciéndose de su art. 16 la obligatoriedad de aportar un Estudio de Impacto Ambiental por parte del Ayuntamiento, como promotor de la actuación, o sea, de la Revisión de las NN.SS.

El art. 9 define el Estudio de I.A. como el conjunto de documentos que deben presentar los titulares de planes (...) que se determinen reglamentariamente (...) en los que se recoja y analice la información necesaria para evaluar las consecuencias ambientales de la actuación que, entre las relacionadas en el anexo primero, se pretende ejecutar.

La Evaluación de Impacto Ambiental valora los efectos directos e indirectos de cada propuesta de actuación sobre la población humana, la fauna, la flora, la gea, el suelo, el aire, el agua, el clima, el paisaje y la estructura y función de los ecosistemas previsiblemente afectados.

El conjunto de documentos que se presenta como complemento de las NNSS se denomina Estudio de Impacto Ambiental. Este contiene la siguiente información:

1. Descripción esquemática de las determinaciones estructurales.
2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado.
3. Identificación y valoración de impactos.
4. Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento.
5. Síntesis.

El Es.I.A. se ha elaborado bajo la dirección de los técnicos responsables de la redacción de la Revisión de las NNSS.

8.2. INCIDENCIAS DEL Es.I.A.

El Estudio de Impacto Ambiental ha resultado indispensable para la definición de numerosos factores de determinación de planeamiento, especialmente en los aspectos de protección e identificación de los distintos tipos de suelo no urbanizable.

Tras un intenso y exhaustivo estudio de todo el territorio municipal de Priego y recopilación de cartografía y normativa sectorial existente, se procedió de la siguiente manera:

1. Identificación de Unidades Ambientales

Según el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el EsIA incluirá la descripción esquemática de las unidades ambientales homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas, los recursos naturales y el patrimonio histórico artístico y análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.

La determinación de las unidades ambientales es una forma de clasificar el territorio siguiendo determinados criterios, de modo que las parcelas distinguidas reúnen ciertas propiedades. Unas veces se busca homogeneidad, de modo que la unidad ambiental sea unidad de respuesta o comportamiento, particularmente frente a las acciones que pudieran incidir sobre ellas. Otras veces, en cambio, la unidad es un conjunto heterogéneo de subunidades ligadas por alguna relación que las reúne y da al conjunto carácter unitario.

Estas unidades constituyen la expresión de los elementos y procesos del territorio en términos comprensibles y operativos. Las unidades ambientales como unidades homogéneas del territorio se han definido por la superposición de los factores inventariados. Se ha recurrido a una simplificación con la superposición de los factores con mayor carga explicativa: la vegetación natural y los cultivos y los usos del suelo.

Utilizando la metodología descrita, se han definido las siguientes unidades ambientales: Bosque mediterráneo, Roquedos, Matorral mediterráneo con arbolado, Matorrales Xerófilos y Mesófilos, Bosque de coníferas, Huertas, Olivar, Pastizales mediterráneos.

2. Identificación del Patrimonio Histórico Artístico

En este apartado se realiza una descripción del patrimonio histórico y arqueológico del término de Priego, teniendo en cuenta los valores culturales (históricos, artísticos, arqueológicos o científicos) que hacen referencia a la existencia de ciertos recursos que tienen un valor o mérito para ser conservados y que los hacen merecedores de una especial protección. No se han incluido en este apartado los elementos contenidos dentro de las delimitaciones de suelo urbano.

Se han considerado como recursos histórico-arqueológicos los asentamientos humanos, lugares de trabajo, enterramientos, objetos y estructuras existentes en el término de Priego y que abarca el periodo de tiempo comprendido desde la Prehistoria hasta la Edad Media

3. Recursos Naturales

Se consideran como recursos naturales singulares aquellos lugares de acción geológica poco común: grutas, dunas, cascadas; áreas de niveles geomorfológicos, yacimientos de fósiles, lugares de interés biogeográfico; lugares que acogen a especies vegetales y animales raras o en peligro de extinción; lugares de paso y parada en la emigraciones de aves; ecosistemas raros o valiosos; árboles monumentales por su tamaño o por su edad, etc...

En cuanto a los materiales geológicos del término de Priego destacan las calizas con múltiples variantes y, en menor medida los yesos y las margas. La roca caliza sometida al efecto de la disolución a dado lugar a un relieve muy característico que es el que se conoce con el nombre de kárstico, el cual a su vez ha formado otros fenómenos no menos interesantes y representativos del mismo: cuevas, simas, diaclasas, fuentes y complejos travertínicos.

4. Cuevas y Simas

Las cuevas son galerías o cuevas subterráneas que suelen organizarse en pisos y que pueden estar enlazadas entre sí por sifones.

Las simas son cavidades que se abren a la superficie y se comunican hacia el interior a través de un conducto vertical o subvertical.

5. Surgencia kárstica "Duende de la Milana"

Geoforma endógena kárstica con fluencia gravitatoria de caudal variable de agua, según los periodos pluviométricos.

6. Travertinos

Hasta ahora los travertinos han significado para el hombre un recurso natural a explotar. Al enfatizar ahora la formación del travertino como un área de sedimentación sensible a las variaciones paisajísticas y formas de ocupación, se señala una nueva faceta del mismo, el travertino como recurso cultural, lo que no impide su compatibilidad con las formas tradicionales de explotación.

Las formaciones travertínicas de Priego más señaladas son las del Instituto Alvarez Cubero y las del Adarve, La Cubé y La Joya.

7. Valoración del territorio

Se entiende por valor los méritos que tiene un punto genérico del territorio o una unidad ambiental para no ser alterada en su situación actual. Al conjunto de unidades ambientales y de unidades de síntesis se le llama unidades de integración.

Los criterios para la valoración son los siguientes: grado de evolución ecológica, diversidad, naturalidad, rareza, representatividad, significado para la región, singularidad, carácter endémico y complejidad.

8. Capacidad de usos

Para cada unidad ambiental o unidad de integración se valora la capacidad de acogida para los posibles usos, estableciendo un baremo entre la idoneidad y la incompatibilidad.

Representa la forma en que cada una de ellas puede utilizarse en beneficio del hombre sin que sufra alteraciones inaceptables en sus características y valores.

La relación de actividades se hará coincidir con las definiciones de usos desde el punto de vista de normativa y en ellas se detalla las categorías que tienen cabida.

Los usos definidos son, por bloques, los siguientes: conservación y regeneración de la naturaleza, esparcimiento y deporte al aire libre, actividades agrarias, vivienda, actividades industriales, infraestructura y equipamiento.

9. Tabla de Capacidad de Acogida

El Es.I.A. establece una tabla que relaciona el territorio con las actividades o usos. La entrada por filas está ocupada por las actividades actuales y potenciales. La entrada por columnas corresponde a las unidades de integración.

Las casillas de cruces expresan la capacidad de cada unidad de integración para acoger las actividades de acuerdo a los niveles de usos propiciados, de usos aceptables y de usos prohibidos.

9. PROPUESTAS JUSTIFICADAS Y MODELO DE PLANEAMIENTO

El proceso de exposición y participación pública, alegaciones, así como el Estudio de Impacto Ambiental, no han provocado alteraciones sustanciales en el modelo de planeamiento trazado para la Aprobación Inicial de la Revisión. Pero sin embargo se corrigen aspectos puntuales desde algunas alegaciones particulares, se matizan otros referentes a delimitaciones, clasificaciones y calificaciones, desde alegaciones institucionales, especialmente las derivadas de la opinión de la Corporación Municipal.

El modelo de planeamiento que se propone es consecuencia pues de la refundición del modelo previsto en el Avance y en el Documento de Aprobación Inicial, de la coherencia con el Estudio de Impacto Ambiental, y de las indicaciones aportadas por la Corporación Municipal en documento remitido al Equipo Redactor con fecha 3 de Febrero de 1999.

9.1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

Para regular las distintas formas de utilización del territorio, se propone una estructura territorial equilibrada, de modo que se impida la formación de núcleos de población no deseados, que se utilice el suelo de manera ecológicamente sostenible y se potencie los valores agrícolas, naturales y paisajísticos existentes.

Al tiempo se vértebra con la asignación de los sistemas y los usos del suelo y sus actividades urbanísticas. Por tanto se proyecta una Estructura General y Orgánica del territorio del término municipal que queda definida por los siguientes grupos de intervención:

9.1.1. El sistema de comunicaciones

El modelo actual de comunicaciones del municipio, que se estructura fundamentalmente en los dos ejes norte-sur y este-oeste, tiene su principal inconveniente en el papel de nudo obligado del núcleo principal de población. Solventado en gran medida por la variante norte del eje horizontal, sigue careciendo de un adecuado entronque con la llegada por el sur de las conexiones comarcales. Ello provoca una incidencia de tráfico no adecuado en el centro urbano.

Los grandes inconvenientes topográficos del territorio impiden una circunvalación completa del casco urbano. De entre las posibilidades ciertas de interconexión primaria de las vías de acceso y carretera se opta desde estas Normas por la conexión más cercana a las realidades físicas existentes y se señala como Suelo no Urbanizable de Especial Protección de nuevo trazado viario.

9.1.2. El sistema de áreas libres

La escasa dotación detectada en el campo de las áreas libres y zonas verdes ha llevado a la inclusión de sistemas generales que logren cubrir el déficit, situándolos en el entorno de la actual Parque Ferial y en los márgenes de afección de la carretera de circunvalación. A ello hay que añadir los suelos obtenidos para tal fin desde el suelo urbanizable.

Dentro de la ciudad consolidada se protege el uso y conservación de estas zonas que por escasas se entienden muy valiosas. Entre ellas cabe destacar el Paseo de Colombia, el Llano de la Iglesia, la Fuente del Rey, la Plaza de la Constitución, etc.

Algunos espacios de menor entidad pero de oportunidad cierta se incorporan al sistema y drenan un casco urbano excesivamente denso. Ejemplos lo suponen el Palenque o el jardín de Huerto Almarcha. Las Unidades de Ejecución resuelven espacios libres en la medida de lo posible.

Otros jardines históricos adjuntos a la línea de suelo urbano pasan a engrosar este sistema ya sea por integración mediante Unidad de Ejecución (Recreo de Castilla) o por sistema general en el suelo no urbanizable (Calvario).

Los planes parciales generan grandes bolsas de dominio y uso público, concentrando en el oeste del núcleo de Priego cualificados suelos verdes dentro de los urbanizables. El PP-S1 (Camino de los Silos) organiza un cinturón verde en torno al cementerio. El PP-S2 (Los Almendros) crea una extensa banda de parque junto a la carretera de Cabra. En lugar parecido se posiciona el correspondiente al PP-S4 (Llano de la Sardina); los PP-S3 (Los Prados) y PP-S5 (La Vega) solventan sus áreas libres a través de los planes parciales.

La gran bolsa de dotaciones generada en torno al parque ferial se ve completada con la incorporación de sendos sistemas generales a ambos lados del Parque de Bomberos.

Las Aldeas protegen su forma de asentamiento y por lo tanto las zonas libres que poseyeran.

Otros suelos no urbanizables de especial protección, aunque no propiamente denominables zonas verdes, pueden coadyuvar este sentido dotacional mediante usos de esparcimiento (parques naturales, protecciones paisajísticos, geomorfológicos, yacimientos, etc...).

9.1.3. El sistema de infraestructuras básicas

La principal carencia del municipio en este sistema se basa en el estado actual de la depuración de aguas residuales. Proponen las Normas un proyecto integral de saneamiento con el establecimiento de una estación depuradora de aguas residuales para el núcleo de Priego y E.D.A.R. dimensionadas a la escala de los núcleos de las aldeas.

Al estar adecuadamente resueltas no existen previsiones desde estas NN.SS. para el resto de infraestructuras básicas.

9.1.4. El sistema de equipamientos comunitarios

Las NN.SS. obtienen como cesión de los suelos urbanizables o mediante su calificación, o cesión de Unidades de Ejecución, en suelo urbano, las suficientes dotaciones comunitarias para superar los déficits detectados. Se incluye además una previsión de Sistema General Social y Espacios Libres en el entorno del Parque Ferial y Polideportivo para garantizar la posibilidad de ampliación de dichos equipamientos o creación de otros complementarios, dada la idoneidad de localización en la estructura general de la ciudad.

9.1.5. Los núcleos de población

Las Normas recogen la realidad existente con respecto a los asentamientos poblacionales que conforman el territorio, considerándola suficientemente estructurada en cuanto al sistema viario, y define los siguientes asentamientos de población:

- Núcleo principal de Priego.

Es el asentamiento urbano más importante, con una concentración del 76% de la población del municipio; y es el centro económico, y de servicios de todo el término. Las Normas definen la estructura general y la ordenación del núcleo.

- Núcleos secundarios: Aldeas.

Son asentamientos de población concentrados, que se han ido consolidando históricamente y que poseen un alto carácter urbano, aunque mantienen cierta integración en el medio rural.

Son las aldeas de: Campo Nubes, El Cañuelo, Castil de Campos, La Concepción, El Esparragal, Las Higueras, Lagunillas, El Poleo, El Tarajal, Zagrilla Alta, Zagrilla Baja y Zamoranos.

Se define el modelo urbanístico de cada uno de ellos, partiendo de la consideración de núcleos urbanos, y ordenando sus posibles crecimientos.

- Diseminado rural.

Son grupos de viviendas que se asientan en un ámbito territorial delimitado y que se encuentran totalmente integrados en el medio rural.

Son asentamientos como: El Castelar, Las Navas, Los Villares, Genilla, Las Paradejas, La Poyata, etc. Su desarrollo e implantación se establecerán dentro del Suelo No Urbanizable.

9.1.6. El Suelo No Urbanizable

Al redactarse simultáneamente a estas Normas el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, en base a él se propone una calificación de los suelos del término para proteger los recursos del territorio y regular el desarrollo de las actividades que inciden en el mismo; y, por otro lado, imponer, en zonas concretas del territorio, limitaciones al desarrollo de transformaciones urbanísticas que son incompatibles con la conservación de los valores naturales de cada una de ellas.

Tenemos los siguientes clases de Suelo No Urbanizable.

a) Suelo No Urbanizable con protección.

Son áreas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio.

Existen áreas con distintas características:

- Areas que están delimitadas dentro del Parque Natural de las Sierras Subbéticas; y las

áreas que el Plan Especial del Medio Físico cataloga como complejos serranos: Sierra Albayate y Paraje de las Angosturas.

- Riberas y huertas del río Salado, río Genilla y otros cauces fluviales; en las que, históricamente, se mantienen una serie de asentamientos diseminados que se han de regular, de modo que sean compatibles con el aprovechamiento de los recursos primarios y con los valores naturales.

- Protecciones de suelos de valores geomorfológicos, paisajísticos y de yacimientos arqueológicos. Son zonas donde en general se prohíbe la actividad urbanística y edificatoria.

- Territorios de asentamientos rurales, constituidos por las aldeas que no llegan a tener entidad de suelo urbano y otros asentamientos diseminados de nulo o negativo crecimiento.

- Territorio de valores agrícolas, donde la explotación del olivar como actividad primaria aconsejan medidas reguladoras.

9.2. DELIMITACION DEL SUELO URBANO

9.2.1. Delimitación del Suelo Urbano en el núcleo de Priego

Para la delimitación del suelo que va a clasificarse como urbano en el núcleo de Priego, se toma como límite válido, en el entorno del Centro Histórico limítrofe con el paraje de la Hoya y Bajos del Adarve, el de las Normas Subsidiarias vigentes, con algunas modificaciones puntuales derivadas del estudio del estado actual.

Se incluyen en esta delimitación bordes de suelo urbano no consolidado con señalamiento de Unidades de Ejecución, en los que es preciso completar o dotar de infraestructuras básicas y en algunos casos equipamientos o espacios libres. Son situaciones como las del Cerro de la Galana, las Atarazanas, el entorno de la Plaza de Toros, o reconversiones de tejidos industriales como la zona de Avenida de Granada o la Almazara de Jesús Nazareno. Se trata por tanto de suelos ligados directamente a la estructura urbana del núcleo.

9.2.2. Delimitación del Suelo Urbano en Aldeas

Se propone la inclusión como Suelo Urbano de los núcleos de población pertenecientes a las aldeas de: Campo Nubes, Castil de Campos, La Concepción, El Cañuelo, El Esparragal, Las Higueras, Las Lagunillas, El Poleo, El Tarajal, Zagrilla Alta, Zagrilla Baja y Zamoranos, que en las vigentes NNSS no tienen ningún tratamiento referido a la clasificación de los terrenos donde se asientan.

Para la delimitación del núcleo urbano en cada aldea, se ha tenido en cuenta lo estipulado en la legislación urbanística vigente, que define los terrenos que pueden constituir el Suelo Urbano, y básicamente se trata del reflejo de un suelo urbano históricamente reconocido.

Esta delimitación se ha hecho teniendo en cuenta la distinta actividad y problemática urbanística de las aldeas; podemos establecer dos grupos:

Por un lado, están las aldeas que poseen una escasa actividad edificatoria y de transformación del medio, donde se propone una delimitación del suelo urbano ceñida estrictamente a las edificaciones existentes, sin nuevos suelos de ampliación. Son las aldeas de Campo Nubes, La Concepción, El Cañuelo, El Esparragal, Las Higueras, El Poleo, El Tarajal y Zagrilla Alta.

Por otro lado están las aldeas que tienen una actividad edificatoria destacable, y que necesitan cierta reserva de suelo para controlar su evolución. Se propone para ellas una delimitación de suelo urbano más abierta, incluyendo algunos vacíos y zonas no edificadas para su posterior desarrollo.

En cualquier caso, estas zonas se incluyen como Suelo Urbano no consolidado, a desarrollar mediante Unidades de Ejecución; ya que son terrenos ligados directamente a la estructura urbana del núcleo.

Son las aldeas de Castil de Campos, Las Lagunillas, Zagrilla Baja y Zamoranos.

A la vista de las características antes señaladas en cuanto a desarrollo previsible en las aldeas, se ha creído oportuno no delimitar suelos urbanizables en las mismas, ya que con las delimitaciones de suelo urbano definidas se asegura una correcta evolución de estos nuevos núcleos urbanos.

9.3. LOCALIZACION Y DIMENSIONAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE

El modelo de previsión de la estructura urbana propuesta plantea el crecimiento hacia el N-O del núcleo principal, y es ahí donde aparecen los suelos aptos para urbanizar, salvo el caso puntual del nuevo industrial junto al ya existente en la Vega.

Se analizan cada uno de los sectores propuestos:

Sector 1. Camino de los Silos. PP-S1.

Se localiza este sector a ambos lados del Camino de los Silos incluyendo los terrenos en torno al Cementerio. Su morfología responde a la forma tradicional de asentamiento en Priego, apoyándose en los elementos naturales como mesetas, vaguadas, cauces, etc.

Podrían considerarse dos zonas diferenciadas. Por un lado al sur del nuevo paseo del Camino de los Silos, donde se crea una "zona verde" en torno al Cementerio, prolongándose en el resto del suelo la trama existente de los barrios de la Moraleda y de La Inmaculada, y creando una plaza de conexión entre

la prolongación de Avda. de América y el nuevo viario. En esta zona se adopta la tipología de vivienda entre medianeras propia del entorno.

Por otro lado al norte del Camino de los Silos aparece propuesta una zona de configuración más orgánica y adaptada a la topografía, donde los equipamientos y servicios se implantan estratégicamente, y una calle arbolada se establece como eje principal. Una tipología de edificación en bloque abierto con espacio ajardinado se prevé apoyada en el viario del Camino de los Silos para ofrecer una visión permeable, mientras que en el resto se opta por la vivienda unifamiliar pareada y adosada, modelo muy cercano al de "Ciudad Jardín".

Sector 2. Los Almendros. PP-S2.

Se localiza este sector en el extremo oeste, entre el Suelo Urbano, el Camino Viejo de Rute y la carretera C-336.

La topografía es sensiblemente llana en la zona trasera a los Colegios y suavemente inclinada en el resto, lo que la hace muy apta para la edificación.

Se organiza en tres zonas separadas por viario principal de enlace, y responde a demandas de tres tipologías distintas.

Por un lado, en la zona más cercana al sur con calificación EBA se opta por una tipología de bloque abierto, en consonancia con la existente en la barriada Angel Carrillo y la nueva zona calificada en la Modificación Puntual anterior a este documento. Puede ser un buena política de apoyo que este suelo se dedique a viviendas protegidas.

Por otro lado, para dar respuesta a la demanda de vivienda aislada frente a la proliferación de asentamientos en suelo no urbanizable, se califica con esta tipología una importante superficie. No obstante, a fin de facilitar la gestión y atender otro sector de demanda tipológica, se crea también una zona de vivienda unifamiliar pareada, que se ubica como transición entre las anteriores tipologías se crea también una zona de vivienda unifamiliar pareada.

La trama viaria principal se adapta a las curvas de la topografía y queda fijada para que el PP resuelva y ajuste el resto de viario. Los espacios libres se localizan en una banda junto a la carretera y las dotaciones próximas a las existentes y al nudo principal de acceso.

Sector 3. Los Prados. PP-S3.

Este sector existente se ubica próximo y al sur de la circunvalación de la C-336, entre ella y el núcleo de Priego. Es atravesado por la carretera de Luque que parte de la c/ Gaspar de Montellano.

Se delimita teniendo como referencia la zona de viviendas aisladas o chalets que existen desde hace bastantes años, incluyendo zonas expectante.

Se parte del reconocimiento de que el lugar puede ser apto para este uso, si bien debe adquirir gradualmente el carácter de suelo urbano con todos sus servicios y dotaciones a través del desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

La ordenación se basará en la trama viaria y de caminos existentes, ubicándose las dotaciones en los vacíos existentes.

Sector 4. Llano de la Sardina - Cerro de Quiroga. PP-S4.

La proximidad de estos dos asentamientos de índole parecida aunque no idéntica provoca la consideración de un único sector de suelo urbanizable, aunque el Plan Parcial correspondiente pudiera dividirlo en dos unidades.

El Llano de la Sardina se trata de una zona de uso industrial consolidada en Suelo no Urbanizable, apoyada en la ctra. de Zagrilla y hasta la ctra. de Cabra. Las industrias existentes carecen de infraestructuras básicas y el asentamiento es desordenado, apoyándose las naves en carretera y caminos.

Se delimita recogiendo los usos industriales existentes, quedando dentro de la "bolsa" algunos vacíos.

Se parte del reconocimiento de que el lugar tiene un grado de consolidación muy importante y concentra bastante actividad; estando bien conectado por la C-336, pero debe adquirir gradualmente el carácter de Suelo Urbano con todos sus servicios y dotaciones a través del desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

La ordenación se basará en la trama viaria y de caminos que existe, ubicándose las dotaciones en los vacíos y los espacios libres junto a la ctra. de Cabra.

El Cerro de Quiroga se trata del asentamiento existente en el Camino al Cerro de Quiroga que parte del Llano de la Sardina.

Existe una mezcla de usos entre la vivienda aislada y la pequeña nave industrial, que se apoyan en una trama de caminos adaptada a la topografía sin dotación alguna de infraestructuras mínimas.

Se delimita recogiendo estrictamente las edificaciones existentes, si bien quedan vacíos interiores.

Mediante el Plan Parcial correspondiente debe adquirir los servicios y dotaciones establecidos por la Ley, prestando especial atención a la incidencia visual que tiene en el paisaje cercano a Priego, determinando el grado más o menos "blando" que puedan tener las infraestructuras.

Sector 5. Ampliación Polígono Industrial La Vega. PP-S5.

Se localiza este sector junto al ya existente en La Vega, hacia el norte por la N-321.

Se trata de una "banda" de ancho aproximado a la consolidada, y con una extensión de unas 7 Ha.

Se crea este suelo por voluntad municipal ante la abundante demanda que existe en el Industrial y como previsión para tener una oferta económica que apoye la política de salida de los industriales del casco urbano.

9.4. POLITICAS URBANISTICAS A APLICAR EN LAS DIFERENTES ZONAS DEL TERRITORIO

La complejidad del territorio municipal de Priego provoca estar atento a varias capas de entrada para entender no solo las clases de suelo en que urbanísticamente puede dividirse sino también las distintas opciones que regulen, ordenen o protejan los ámbitos con características propias o comunes.

Igualmente, derivadas de la situación actual, tanto física como legislativamente, concurren opciones suficientes como para establecer estrategias o políticas tendentes a los fines antes comentados.

Así se acomete el planeamiento de las NNSS con la división de todo el suelo municipal en tres grandes clases: Suelo Urbano (SU), Suelo Urbanizable (SUR) y Suelo No Urbanizable (SNU).

Cada uno de ellos se ordena y califica con distintas zonificaciones que vendrán acompañadas de la normativa específica de aplicación, además de poder contener figuras derivadas de planeamiento de desarrollo parcial, especial o unidades de ejecución.

Se describen las principales políticas tenidas en cuenta en la redacción de esta Revisión.

9.4.1. Definición de núcleo urbano

Se ha considerado núcleo urbano aquellas agrupaciones de población que cuenten con las siguientes características:

Implantación de las infraestructuras básicas de carácter público y urbano: red de agua, alumbrado, electricidad, alcantarillado y pavimentación.

Algún nivel de equipamiento: escuela, iglesia, comercio, etc...

Agrupación histórica con identidad administrativa claramente definida.

Por ello se decide considerar con tal categoría los siguientes:

- Campo Nubes.
- El Cañuelo.
- Castil de Campos.
- La Concepción.
- El Esparragal.
- Las Higueras.
- Las Lagunillas.
- El Poleo.
- Priego de Córdoba.
- El Tarajal.
- Zagrilla Alta.
- Zagrilla Baja.
- Zamoranos.

considerándose el núcleo de Priego como Ciudad y los demás como Aldea.

Algunos marcos legales anteriores, como las NNSS de Planeamiento Municipal y Complementarias en S.N.U. de la Provincia de Córdoba incluían a El Castellar como núcleo aunque con categoría de caserío. Es propuesta de este Avance reconsiderar tal criterio y excluir a El Castellar de los núcleos de población al considerarse más como una agrupación de carácter diseminado, sin origen histórico y sin entidad clara como la definida como núcleo.

9.4.2. El Suelo Urbano (SU)

El Suelo de los núcleos urbanos considerados se clasificará como tal (SU) y se le dota del perímetro o Delimitación de SU que establece la frontera entre éste y las demás clases de suelo (SUR y SNU), para además regular la ordenación de su interior.

9.4.3. Desarrollo del Suelo Urbano

El SU tiene previsto tres mecanismos de comportamiento y desarrollo.

El primero se refiere al SU consolidado y existente con realidad física y vital, al que se dota de Normativa específica para cada una de las áreas o subzonas tipológicas consideradas.

El segundo se refiere al SU no ejecutado o no realizado físicamente pero envuelto por el SU y que en realidad se entiende como un suelo necesario de desarrollo y de ordenación. Para tal fin se le dota de un instrumento de gestión al que denominamos Unidad de Ejecución (UE).

El tercero lo constituye el Conjunto Histórico, designando con tal término no solo al ya delimitado y declarado por la Consejería de Cultura desde la Ley de Patrimonio Histórico, sino al susceptible de ampliación por sus características especiales y concordantes con el espíritu de las L.P.H.E. y L.P.H.A.

9.4.4. Unidades de Ejecución en el SU

Se establecen un total de 47 Unidades de Ejecución en el SU del núcleo principal de Priego que intentan desarrollar vacíos interiores o elementos sin resolver englobados dentro de la Delimitación de SU. Se incluyen las unidades de ejecución propuestas desde el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, entendiéndose que su señalamiento, delimitación y definición están aceptadas por valorar la capacidad de dicho Plan para su reconocimiento:

Además se delimitan 12 Unidades de Ejecución en las cuatro Aldeas que presentan una dinámica de crecimiento más acusada.

- Unidades de Ejecución en S.U. Priego:

UE-1 Esquina c/ Velero y c/ Dean Padilla.

UE-2 Conexión calles Puerta de Granada y Lavadero.

UE-3 Prolongación c/ Tras las Monjas.

UE-4 Conexión Calles Lavadero y Pasillo.

UE-5 Conexión calles Santo Rostro y Caño de los Frailes.

UE-6 Huerto Convento de San Francisco.

UE-7 Prolongación calle Rinconada del Parral a Plz. San Francisco.

UE-8 Cine Gran Capitan.

UE-9 Conexión entre c/ Nueva y Callejón de la Joya.

UE-10 Apertura c/ Cardenal Cisneros hacia Paraje de la Hoya.

UE-11 Conexión calles Loja y Cardenal Cisneros.

UE-12 Conexión entre c/ Arroyo Caracolas y c/ Málaga.

UE-13 Esquina calles Ramón y Cajal y Huerto Almarcha.

UE-14 Huerto Almarcha.

UE-15 Hilaturas del Carmen.

UE-16 Industrial situado en el borde Este del Barrio de Belén.

UE-17 Esquina c/ Ribera de los Molinos y Avda. de Granada.

UE-18 Ribera de los Molinos.

UE-19 Recreo de Castilla.

UE-20 Recorrido peatonal junto a Murallas del Castillo.

UE-21 Almazara situada en Paseo de Colombia, 25.

UE-22 Esquina calles Torrejón y Alta.

UE-23 C/ Caño de los Frailes, 11.

UE-24 Avda. de Granada.

UE-25 c/ Gaspar de Montellano.

UE-26 La Inmaculada 1

UE-27 La Inmaculada 2

UE-28 c/ Fuenclara.

UE-29 Morillo-Camacho Melendo.

UE-30 El Secanillo.

UE-31 Cruz de las Mujeres.

UE-32 Las Salinillas.

UE-33 Plaza de Toros.

UE-34 Atarazanas.
UE-35 c/ Cádiz.
UE-36 c/ San Pablo.
UE-37 Entorno Plaza de Toros.
UE-38 Escuelas Caracolas.
UE-39 Almazara Jesús Nazareno.
UE-40 Carretera CO-230.
UE-41a Prolongación C/. Juan Ramón Jiménez (a).
UE-41b Prolongación C/. Juan Ramón Jiménez (b).
UE-42 Traseras calle Iznájar y calle San José.
UE-43 La Galana 1.
UE-44 La Galana 2.
UE-45 El Tejar.
UE-46 C/. Gaspar de Montellano.

- Unidades de Ejecución en S.U. Aldeas:

UE-CC-1 Castil de Campos.
UE-CC-2 Castil de Campos.
UE-CC-3 Castil de Campos.
UE-CC-4 Castil de Campos.
UE-LA-1 Las Lagunillas.
UE-LA-2 Las Lagunillas.
UE-LA-3 Las Lagunillas.
UE-ZB-1 Zagrilla Baja.
UE-ZB-2 Zagrilla Baja.
UE-ZM-1 Zamoranos.
UE-ZM-2 Zamoranos.
UE-ZM-3 Zamoranos.

Las U.E. se delimitan de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

9.4.5. Conjunto Histórico

De las fases previas de Información y Diagnósis, de Avance y de A.I. se deduce la necesidad de acometer para el Casco Histórico un nivel de comportamiento urbanístico lo suficientemente detallado como para garantizar la protección y preservación de sus elementos definidores de interés y dotarlo de una normativa específica concordante con el espíritu de las Leyes de Patrimonio Histórico.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Priego se plantea como desarrollo de las determinaciones contenidas en estas NNSS y su tramitación estará sujeta a lo estipulado en la legislación urbanística vigente.

Las NN.SS. dotan, sin embargo, a este ámbito de las condiciones necesarias para su comportamiento urbanístico aún a pesar de que no existiera el Plan Especial. En ese sentido se zonifica con ordenanzas todo el suelo incluido en el C.H., ya sea mediante ordenanzas de edificios protegidos, de La Villa, del Centro Histórico, o en su entorno próximo como edificación entre medianeras.

No obstante el P.E.P.C.H. define determinaciones básicas como ámbito (mínimo el C.H. declarado e incoado), edificación, áreas libres, usos, subsuelo y operaciones de reforma y rehabilitación.

9.4.6. Los Suelos Urbanizables

Desde esta revisión de NNSS se opta por una política de creación de nuevos suelos aptos para urbanizar con un doble objetivo. Por un lado para paliar las necesidades existentes en suelo residencial e industrial. Por otro, para conducir determinados procesos de asentamiento en SNU hacia una adquisición gradual del carácter de suelo urbano.

Los sectores de suelo que se destinan a urbanizable son suelos adyacentes al suelo urbano del

núcleo principal y suelos consolidados por un hecho edificatorio de difícil o imposible reversión por lo que se le dota de un desarrollo mediante Plan Parcial a fin de conseguir una regulación de su trazado, de su edificación y de sus dotaciones.

A estos suelos se les ha dado una ordenación para garantizar aspectos que afectan a la ordenación general. En cambio, el resto de SUR se deja abierto a la redacción de los correspondientes Planes Parciales, aunque se preverá la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

Los sectores que se crean son los siguientes:

S1. Camino de los Silos: La barrera psicológica del Cementerio provoca un rechazo a la tensión natural y creciente de desbordar la frontera del Camino de los Silos, por otro lado terreno muy apto para el asentamiento urbano. La imposibilidad actual (aunque no futura) de traslado del camposanto provoca la solución de bordearlo por un parque y así ofrecer la solución de continuidad adecuada al asentamiento. Es un sector dedicado prácticamente en su totalidad a la vivienda donde se entremezclan diversas tipologías: edificación entre medianeras, bloques aislados, viviendas adosadas y viviendas pareadas, además de sus lógicas dotaciones. Su estructura general se diseña con visión de futuro al garantizarse los siguientes crecimientos.

S2. Los Almendros: El crecimiento hacia el oeste de la ciudad encuentra un cierto impedimento en los equipamientos escolares de esta zona. La continuidad del Camino de los Silos haciendo una cierta circunvalación por el oeste del núcleo hasta su conexión con el Camino Viejo de Rute facilita la inclusión de nuevos suelos para una demanda de viviendas no contempladas hasta ahora en el planeamiento. Por lo tanto este sector se destina principalmente a la vivienda unifamiliar aislada, permitiendo parcialmente la inclusión de unifamiliar pareada y de bloque aislado.

S3. Los Prados: Un suelo consolidado a base de viviendas unifamiliares aisladas que estaba sin regular, sin ordenar y sin dotaciones. Pretende este Plan Parcial estructurar y dotar de normativa a este sector.

S4. Llano de la Sardina - Cerro de Quiroga: La ocupación no regulada mediante un industrial mezclado con vivienda unifamiliar aislada es reconocida por estas Normas para su adecuación entre el industrial y la vivienda.

S5. Ampliación Industrial de la Vega: La consolidación del suelo industrial de La Vega facilita su ampliación a fin de concentrar este uso de una manera regulada.

9.4.7. Los Suelos No Urbanizables

La riqueza y diversidad del territorio del municipio de Priego de Córdoba aconseja un especial detenimiento de su estudio y puesta en valor. La oportunidad de la obligación legal de contar con un estudio de impacto ambiental ha favorecido el establecimiento de una política urbanística de aplicación pormenorizada en cada una de las distintas partes que integran el suelo no urbanizable.

Como ya se ha comentado, el Es.I.A. ha detectado las diversas unidades ambientales o de integración. La mayoría de ellas provocan una protección a las actividades urbanísticas indiscriminadas, ya que alterarían los valores dignos de preservar o proteger. No obstante existen usos compatibles con las distintas unidades y sobre ellos se dictan normativas y ordenanzas para las edificaciones.

Por otro lado ha de tenerse en cuenta las normativas y legislaciones que afectan a suelos ya protegidos en el término municipal como son los complejos serranos y el Parque Natural; es decir, el Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba. En los suelos afectos de una protección desde ese nivel las Normas remiten directamente a ella.

Con tales criterios se ha dividido el suelo no urbanizable en nueve zonas:

- SNU de especial protección. Zona de Huertas y Regadío.
- SNU de especial protección. Parque Natural de las Sierras Subbéticas.
- SNU de especial protección. Yacimientos Arqueológicos.
- SNU de especial protección. Valores Paisajísticos.
- SNU de especial protección. Valores Geomorfológicos.
- SNU de especial protección. Elementos Singulares.
- SNU de Asentamientos Rurales.
- SNU de Valores Agrícolas.

En general no se pueden realizar otras construcciones que las destinadas a las que guarden relación con la naturaleza y destino de cada una de las zonas donde se ubique el suelo.

Ya se ha descrito los tipos de usos y sus distintas categorías se explicitan en la normativa correspondiente de Regulación del Suelo No Urbanizable.

9.4.8. Los Sistemas

Además de los ya existentes, se dota a Priego con nuevos sistemas generales desde este planeamiento, ya que no es posible obtener las dotaciones y equipamientos necesarios desde la creación de suelos urbanizables.

La política urbanística a aplicar en los sistemas está descrita dentro del punto 9.1 de esta Memoria.

9.4.9. La política de protección

La legislación urbanística incentiva y establece mecanismos para identificar y delimitar áreas de especial protección, para impedir utilizaciones que alteren o transformen su destino o naturaleza, o lesione sus valores específicos.

Ya se ha descrito la política de protección en suelo urbano mediante la propuesta de redacción de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba y Catálogo del término municipal.

Así mismo, dicha legislación indica el carácter obligado de determinaciones de unas NNSS, entre las que se encuentra el señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.

Por otro lado el Estudio de Impacto Ambiental ha señalado las distintas unidades ambientales basadas en su ecosistema y características de comportamiento.

El señalamiento y motivo de protección de las distintas áreas calificadas en SNU ya se han descrito y su detalle se expresa en la normativa correspondiente.

9.5. MODELO DE NORMATIVA URBANÍSTICA

En base al modelo de planeamiento y a las políticas urbanísticas a aplicar en las diferentes zonas del territorio se han redactado las normas urbanísticas de aplicación en todo el suelo municipal. Este modelo de normativa urbanística se explica a continuación.

1. Disposiciones preliminares o de carácter general

En ellas se expresan las condiciones jurídicas de las Normas:

- Ambito, vigencia y obligatoriedad.

Determina la naturaleza jurídica de las NN.SS., el ámbito territorial, la vigencia y condiciones de revisión de aquellas, sus modificaciones y la interpretación de los documentos de planeamiento.

- Régimen urbanístico del suelo.

Regula las especificaciones generales de la delimitación de la propiedad y las construcciones fuera de ordenación. Así mismo hace la clasificación de suelo, habla del aprovechamiento urbanístico, de la información urbanística, de la intervención municipal y del deber de conservar.

- Desarrollo de las NN.SS.

Establece las condiciones de desarrollo de las actuaciones y sus instrumentos (planes especiales, planes parciales, unidades de ejecución, proyecto de urbanización, etc.).

- Cesiones de suelo.

Comenta las condiciones para las cesiones de suelo y reparto de cargas así como cargas de urbanización para el suelo urbano y para el suelo urbanizable.

2. Sistemas

- Disposiciones generales.

Define los sistemas y establece sus clases, su obtención y desarrollo.

- Sistema viario.

Define el sistema y los tipos de vías para todo el territorio.

- Sistema de espacios libres.

Define y establece las condiciones de las áreas libres, parques y jardines.

- Sistema de infraestructuras y servicios básicos.

Define y protege los trazados de infraestructura.

- Sistema de equipamientos comunitarios.

Define y clasifica los equipamientos en cuatro familias (docente, deportivo, sips, cementerios y tanatorios). Regula las condiciones de los mismos.

3. Regulación de usos

- Condiciones generales.

Establece los objetivos de las Normas para el régimen de usos en todo el término municipal, define los tipos de usos por su régimen de utilización y por su régimen urbanístico, relaciona los usos (vivienda, industrial, aparcamiento y garajes, oficinas, comercial, de relación, residencial colectivo, cultural, educativo, religioso, sanitario, deportivo, áreas libres, infraestructura y servicios generales).

- Ordenanza de los usos.

Define el objeto y ámbito de aplicación, así como las condiciones de implantación de los distintos usos relacionados.

4. Regulación de la edificación

- Condiciones generales.

Establece los objetivos generales y normas para la edificación, define las condiciones de conservación, agregación y segregación parcelaria, alineaciones, cuerpos y elementos salientes, ocupación de parcela, edificabilidad, espacio libre interior, patios de luces, número de plantas, altura de la edificación, construcciones por encima de la altura reguladora, ocupación del subsuelo y edificaciones fuera de ordenación.

- Tipos de intervención.

Delimita las zonas de ordenanzas (edificios protegidos, La Villa, Centro Histórico, edificación entre medianeras, edificación en bloque aislado, vivienda unifamiliar aislada, vivienda unifamiliar adosada, vivienda unifamiliar pareada, zona de aprovechamiento agrícola, zona industrial. Establece las clases de obra (conservación integral, conservación estructural, conservación ambiental, reimplantación, rehabilitación, nueva implantación).

- Ordenanza de zonas.

Se establecen para todas y para cada una de las zonas delimitadas las ordenanzas que definen las condiciones de la edificación según las distintas tipologías.

Estas se ubican en las zonas de territorio donde habitualmente han sido de aplicación buscando la consolidación de los tejidos tradicionales y creando aquellos tipos que se encuentran coherentes con los lugares de asentamiento y con las demandas sociales. Se ratifican modelos históricos y tradicionales con la atención pormenorizada a sus parámetros, especialmente en los ámbitos de edificios protegidos, del barrio de La Villa y del Centro Histórico, aunque el Plan Especial de Protección del C.H. pueda matizar algunas condiciones. Se establecen valores de ocupación y de edificabilidad para todas las zonas en base a las condiciones del paisaje urbano y de las dotaciones.

5. Normas de Urbanización

- Condiciones generales.

Establece el objeto y ámbito, el contenido de los proyectos y las condiciones de ejecución, conservación y recepción de las urbanizaciones.

- Normas de Urbanización.

Regula las condiciones de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, del viario, la pavimentación, la jardinería y los servicios.

6. Regulación del Suelo No Urbanizable

- Condiciones Generales.

Establece el objeto y ámbito de aplicación, la delimitación de zonas, el régimen del suelo, la parcelación y el concepto de núcleo de población.

- Condiciones de uso.

Define los tipos de usos (conservación y regeneración de la naturaleza, actividades vinculadas al excursionismo y deporte al aire libre, actividades agrarias, vivienda, actividades industriales, infraestructura y equipamientos) y sus categorías.

- Ordenanzas de zonas.

Se dictan las condiciones de uso y de implantación en las distintas zonas, estando atentos a los valores definidos como de protección derivados desde el Es.I.A.

7. Normas de Procedimiento

Establecen las condiciones de los actos sujetos a licencia, el método de solicitud, definición de obras, control e inspección de las mismas así como las condiciones de la ruina en la edificación.

Fdo: Francisco Daroca

Fdo: José Díaz

Fdo: Rafael Valverde