INNOVACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PGOU DE PRIEGO DE CÓRDOBA EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA DEL IES CARMEN PANTIÓN

Febrero 2.021

ÍNDICE

I. MEMORIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA.
1.1 Objeto.
1.2 Formulación y redacción.
1.3 Contenido documental.
1.4 Régimen urbanístico de aplicación.
1.5 Características del ámbito de actuación.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.
2.1 Criterios y objetivos generales.
2.2 Alcance y encuadre legal.
2.3 Procedencia de la modificación: conveniencia y oportunidad.
2.4 Descripción de la modificación propuesta.
2.5 Justificación de la modificación.

II. PLANOS.

Plano de ordenación completa 04.4. Estado actual.
Plano de ordenación completa 04.4. Estado modificado.

I. MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 Objeto.

El presente documento tiene por objeto la innovación del documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Priego de Córdoba (PGOU), con la finalidad de posibilitar la ubicación de un aparcamiento en el subsuelo de la parcela del IES Carmen Pantión de Priego de Córdoba.

El marco legal que rige el presente trabajo es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

1.2 Formulación y redacción.

Se formula por el Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, a petición de la Presidenta del Área de Urbanismo Dª Marta Siles Montes, y se redacta por la Arquitecta Municipal Dª Inmaculada Calvo Hermosilla.

1.3 Contenido documental.

El contenido documental de la modificación se ajusta a lo establecido en los artículos 19 y 36.2.b de la LOUA, considerando el alcance y naturaleza de las determinaciones afectadas.

La documentación de la Innovación, que sustituye a la correspondiente del planeamiento vigente es la siguiente:

I. MEMORIA.

1.- Memoria Informativa.
1.1.- Objeto.
1.2.- Formulación y redacción.
1.3.- Contenido documental.
1.4.- Régimen urbanístico de aplicación.
1.5.- Características del ámbito de actuación.

2.- Memoria Descriptiva y Justificativa.
2.1.- Criterios y objetivos generales.
2.2.- Alcance y encuadre legal.
2.3.- Procedencia de la modificación: conveniencia y oportunidad.
2.4.- Descripción de la modificación propuesta.
2.5.- Justificación de la modificación.

II. PLANOS.

1.4 Régimen urbanístico de aplicación.

Planeamiento general:
PGOU de Priego de Córdoba, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 10 de diciembre de 2015, y publicado en BOJA el 1 de febrero de 2016.

1.5 **Características del ámbito de actuación.**

El ámbito de la innovación es la parcela ocupada por el IES Carmen Pantión de Priego de Córdoba, sita en la calle de la Haza Luna nº 2, en la zona de borde del centro histórico con el ensanche de la ciudad.

Tiene forma de semimanzana, y una superficie según catastro de 9.237 m², presentando medianera con las traseras de las edificaciones de la C/ San Marcos, y fachada a la C/ Haza Luna, C/ Carmen y C/ Poeta García Lorca.

El edificio del IES Carmen Pantión, un inmueble con dos plantas de altura (PB+1) y semisótano, fue objeto de demolición y nueva construcción en los años 2007 y 2008. La planta primera es la planta principal del instituto, y en ella se encuentra el acceso principal del centro desde la C/ Haza Luna; en planta baja se desarrollan los espacios libres interiores, patios, porches, gimnasio... y parte de los espacios docentes. También en ella se encuentra el acceso y la ubicación de los aparcamientos en superficie con los que cuenta el centro. A este nivel se encuentra la pista de deporte y una puerta para acceder desde la Calle García Lorca. La planta semisótano, que actualmente se encuentra en bruto, tiene acceso desde la C/ Carmen, y presenta su única fachada a dicha calle, situándose respecto de las restantes calles a nivel bajo la rasante. En la parte de este semisótano con fachada al viario se ha proyectado una ampliación del centro educativo, que ocupa unos 1200 m². El resto de la planta subterránea queda sin ocupar, y sin posibilidad de ser ocupada con un uso educativo.

La parcela objeto de innovación forma parte del Sistema General de Equipamientos Comunitarios con uso educativo del núcleo urbano de Priego de Córdoba.

Vista aérea

Alzado del IES Carmen Pantión hacia la C/ Haza Luna esquina con C/ Poeta García Lorca.

Alzado del IES Carmen Pantión hacia la C/ Haza Luna.

Alzado del IES Carmen Pantión hacia la C/ Haza Luna. Acceso principal al edificio.

Alzado del IES Carmen Pantión hacia la C/ Haza Luna.

Alzado del IES Carmen Pantión hacia la C/ Haza Luna. Acceso al aparcamiento interior.

Alzado del IES Carmen Pantión hacia la C/ Haza Luna esquina con C/ Carmen.

Alzado del IES Carmen Pantión hacia C/ Carmen. Fachada del semisótano.

Alzado del IES Carmen Pantión hacia C/ Carmen. Fachada del semisótano.

Alzado del IES Carmen Pantión hacia C/ Poeta García Lorca.

Alzado del IES Carmen Pantión hacia C/ Poeta García Lorca.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1 Criterios y objetivos generales.

La presente innovación tiene por objeto posibilitar la ubicación de un aparcamiento en el subsuelo de la parcela del IES Carmen Pantión de Priego de Córdoba, introduciendo una modificación en el plano de ordenación completa del núcleo urbano principal de Priego de Córdoba del PGOU.

2.2 Alcance y encuadre legal.

La innovación no establece criterio nuevo alguno en la ordenación estructural del municipio, afectando solamente al posible uso del subsuelo del equipamiento docente, que formaría parte de la ordenación urbanística pormenorizada preceptiva, al tratarse de un uso pormenorizado en un suelo urbano consolidado (art. 10.2.A.a de la LOUA).

Puesto que la modificación afecta puntualmente a la ordenación pormenorizada preceptiva, le corresponde al Ayuntamiento su Aprobación Inicial y Definitiva, previo informe de la Consejería de Urbanismo y Ordenación del territorio de la Junta de Andalucía.

Además el documento cumple los requisitos establecidos en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2000, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

2.3 Procedencia de la modificación: conveniencia y oportunidad.

La innovación es procedente conforme a lo establecido en el art. 1.3 Innovaciones del Plan General, que recoge que “las determinaciones ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del presente artículo, en relación a las distintas clases y categorías de suelo según los procedimientos contemplados en el artículo 36 de la LOUA.”

Además la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente (art. 38.3 de la LOUA).

Se considera oportuna para posibilitar el uso del subsuelo ya construido de la parcela del IES Carmen Pantión, dotando a la ciudad con un aparcamiento, que contribuya a paliar la gran demanda y carencia de plazas de aparcamientos existente, mejorando la movilidad urbana y la calidad de vida de los habitantes.

2.4 Descripción de la modificación propuesta.

Con el presente documento se introduce la posibilidad de implantar un aparcamiento público en el subsuelo de la parcela del IES Carmen Pantión de Priego de Córdoba. Para ello se modifica el plano 04.4 Ordenanción Completa del núcleo urbano principal de Priego de Córdoba del PGOU, introduciendo en la parcela la grafía de aparcamiento.

2.5 Justificación de la modificación.

La presente modificación se justifica en base a los siguientes argumentos:

- La ciudad de Priego de Córdoba tiene una gran carencia de aparcamientos públicos. Este problema resulta especialmente acuciante en el Conjunto Histórico, en el que por la morfología de la ciudad, y dado los criterios patrimoniales, de accesibilidad y de sostenibilidad que se están priorizando, se están eliminando gran parte de los aparcamientos de vehículos ubicados en vías y espacios públicos. Por lo tanto se hace necesario disponer de aparcamientos alternativos.
- La ubicación estratégica de la parcela que ocupa el IES Carmen Pantión, en una zona de borde de la ciudad histórica con fácil acceso desde el ensanche, propició que el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Priego de Córdoba (PMUS), aprobado por el pleno de 13-05-2019, propusiera la ubicación en la misma de un intercambiador de transporte entre el automóvil privado hacia el transporte público o peatonal, que mejoraría sustancialmente el tráfico de la ciudad histórica, fomentando el tráfico peatonal.

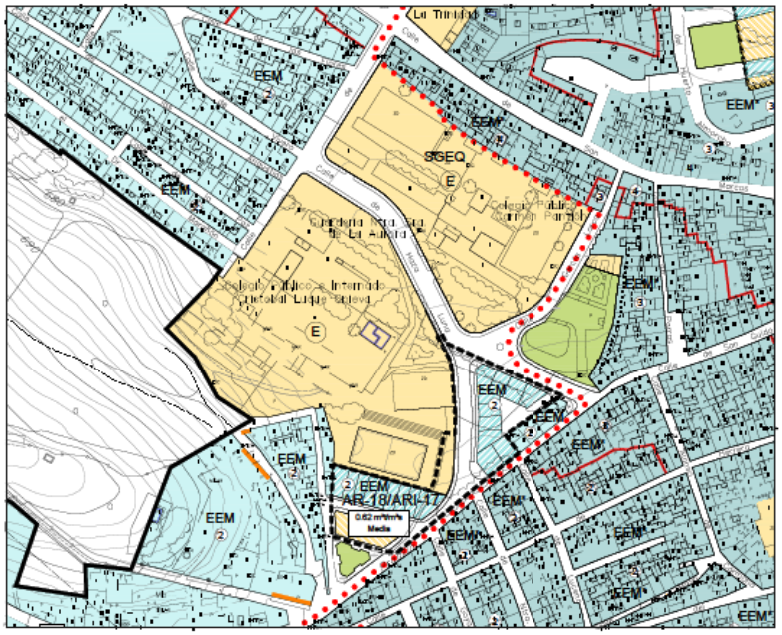
- En otros Sistemas Generales de equipamientos de la ciudad como son el edificio y la plaza Palenque o el Mercado de Abasto, ya se contempla esta posibilidad de construir aparcamientos en el subsuelo de Sistemas Generales.

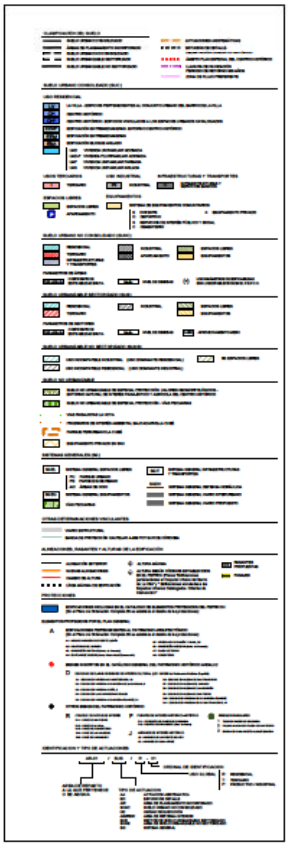
- El actual edificio del IES Carmen Pantión fue construido hace unos 12 años por la Junta de Andalucía, en el espacio ocupado por el instituto primitivo. En dicha construcción se incluyó la de un semisótano que ocupaba toda la planta del inmueble, y que se encuentra en bruto. Para este espacio siempre se ha considerado la posibilidad de implantarse un aparcamiento.

- Como ya se ha comentado en la descripción del edificio, en la parte del semisótano con fachada a la C/ Carmen se ha proyectado una ampliación del centro educativo, que ocupa unos 1200 m^2. Sin embargo, el resto de la planta subterránea queda sin ocupar, y sin posibilidad de ser ocupada con un uso educativo, ya que el el art. 7.102 del PGOU "Usos en los sótanos" establece que en los sótanos sólo podrán establecerse instalaciones al servicio de la edificación, aparcamientos y garajes y usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre que no impliquen la estancia continuada de personas.

II. PLANOS

PLANO DE ORDENACIÓN COMPLETA 04.4. ESTADO ACTUAL





04.4 PRIEGO DE CÓRDOBA

Escala: 1:2.000

MODELO URBANO PROVINCIAL

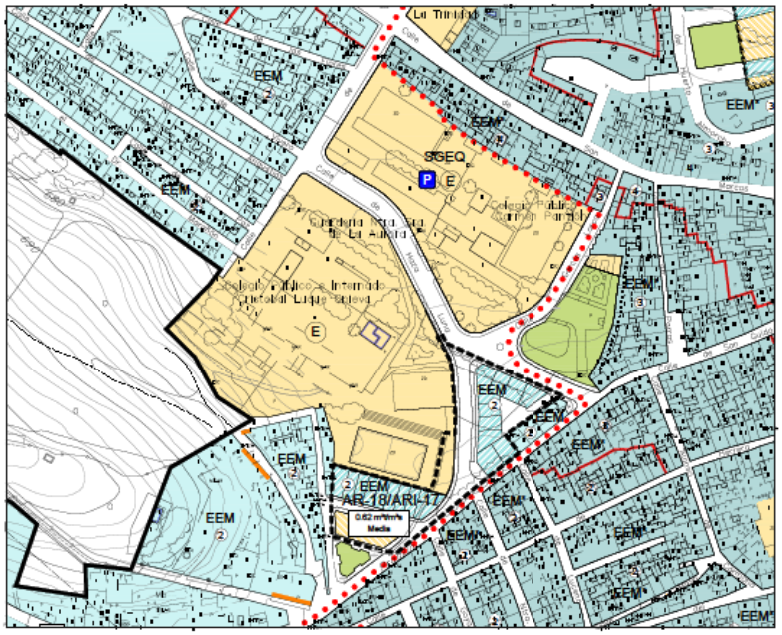
ORDENACIÓN COMPLETA
ESTADO ACTUAL

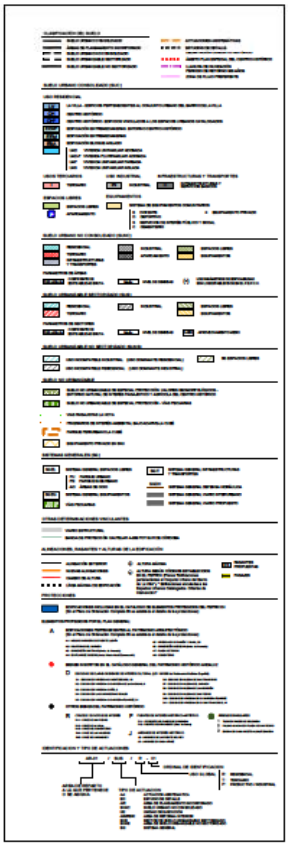
DOCUMENTO DE PLAN GENERAL. MODIFICACIÓN PUNTUAL

ILMO. AYTO. DE PRIEGO DE CÓRDOBA. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

FEBRERO 2021

PLANO DE ORDENACIÓN COMPLETA 04.4. ESTADO MODIFICADO





SUELO URBANO PROVISIONAL

04.4 Escala: 1:2.000

PRIEGO DE CÓRDOBA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ORDENACIÓN COMPLETA
ESTADO MODIFICADO

DOCUMENTO DE PLAN GENERAL. MODIFICACIÓN PUNTUAL

ILMO. AYTO. DE PRIEGO DE CÓRDOBA. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

FEBRERO 2021

4