



F. Javier Muñoz Aguilar - Raúl Aguilera Granados - José Julio Clemente Guerreiro  
Arquitecto col. nº318 COACo - Arquitecto col. nº541 COACo - Arquitecto col. Nº5702  
COAS

---

*Santa Rosalía, 11 - 14940 CABRA (Córdoba) Tlf./Fax: 957 52 94 10*

**PROMOTOR:**  
SOLOACEITE, S.L.

**APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DEL  
PGOU**

---

**ÁMBITO DE LA UE46A Y UE46B**

**DOCUMENTO  
DE APROBACIÓN  
INICIAL**

# ÍNDICE

<b>1. FUNDAMENTOS DE LA MODIFICACIÓN</b> .....	<b>4</b>
1.1. OBJETO .....	4
1.2. PROMOTOR.....	4
1.3. REDACTORES .....	4
1.4. ANTECEDENTES .....	4
1.5. ÁMBITO: SUPERFICIE, LÍMITES, TOPOGRAFÍA Y SITUACIÓN CATASTRAL.....	5
1.6. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.....	6
1.7. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	8
1.8. CONTENIDO DE LA SEGUNDA FASE DE TRAMITACIÓN: DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DE PGOU .....	9
<b>2. DESCRIPCION DEL AREA DE ESTUDIO</b> .....	<b>10</b>
2.1. ÁMBITO TERRITORIAL .....	10
2.2. EL ÁREA DE ACTUACIÓN ESPECIFICA.....	11
<b>3. PRINCIPALES AFECCIONES SOBRE EL ÁMBITO</b> .....	<b>13</b>
3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE .....	13
3.2. AFECCIONES TERRITORIALES .....	13
3.3. AFECCIONES SECTORIALES .....	14
3.4. AFECCIONES AMBIENTALES .....	15
<b>4. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU</b> .....	<b>16</b>
4.1. OBJETIVOS URBANÍSTICOS .....	16
4.2. OBJETIVOS AMBIENTALES.....	16
<b>5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN</b> .....	<b>19</b>
5.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONSIDERADAS .....	19
5.2. CRITERIOS DE SELECCIÓN .....	20
<b>6. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA</b> .....	<b>24</b>
6.1. FINES Y OBJETIVOS .....	24
6.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	24
6.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA .....	24
6.4. PARÁMETRO URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN AL PGOU.....	26
6.5. PARÁMETROS PORMENORIZADOS DE APLICACIÓN AL ÁMBITO DE LA UE-32.....	28
<b>7. ANEJO DE NORMATIVA</b> .....	<b>29</b>
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. ....	29
<b>8. CONCLUSIÓN</b> .....	<b>30</b>

# **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 art. 32.1.1º 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 D. Juan Antonio Muriel Vicianá.

## **1.2. PROMOTOR**

### **SOLOACEITE SL**

C.I.F. nº B-19.636.398

Domicilio: C/ Buenos Aires, 9 – 1ºD – 18004 Granada

**Representante:** María Victoria González Ruiz

N.I.F. nº 30.482.247-W

En su calidad de: administrador

Domicilio: C/ Carrera Álvarez, 7 – 14800 Priego de Córdoba

## **1.3. REDACTORES**

El presente DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL está redactado por los arquitectos D. Francisco Javier Muñoz Aguilar, colegiado nº 318 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, D. Raúl Aguilera Granados, colegiado nº 541 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba y D. José Julio Clemente Guerreiro, colegiado nº 5072 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con domicilio a estos efectos en C/ 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 D. Juan Antonio Muriel Viciano es de 7.884,07 m<sup>2</sup>, de los cuales 7.050,86 m<sup>2</sup> corresponden a la UE-46A y 833,21 m<sup>2</sup> a la UE-46B.

El ámbito está constituido por partes de dos fincas distintas:

#### FINCA 1

Titular: SOLOACEITE SL

Ubicación: C/ 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: C/ 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.

Limita al sur con la C/ Gaspar de Montellano.

Limita al este con la C/ Ramón y Cajal.

Limita al oeste con parte de la finca de C/ 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 ( C/ Gaspar de Montellano, 14, con ref. catastral 4248611UG9444; C/ Vicente Aleixandre, 1, con ref. catastral 4248610UG9444; C/ 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 D. 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 resultas 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 m<sup>2</sup> y 1.119 m<sup>2</sup> para la UE-46A y la UE 46-B respectivamente, esto es, 10.592 m<sup>2</sup>. Sin embargo, en el Estudio de Detalle, la edificabilidad asignada es de 11.671,31 m<sup>2</sup>.

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.

Gaspar de Montellano esq. Ramón y Cajal - A

API/SUNC/UE-46a

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	Residencial
Superficie Total ámbito (m2):	7051
Sup. Sistemas Generales (m2):	0
Edificabilidad (m2t):	9473
Número de viviendas:	70

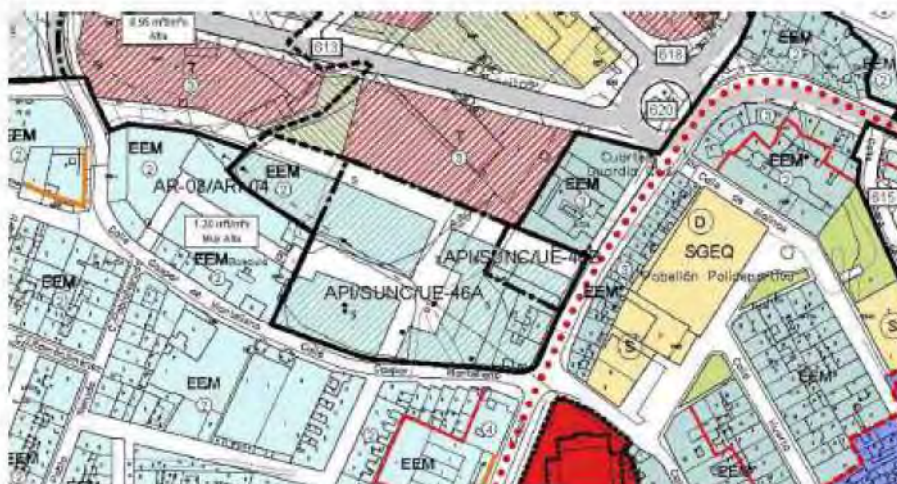
### OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

### OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle. (Aprobación definitiva 4/04/2006).  
Proyecto de Urbanización (Aprobación Definitiva 02/2010)

Otras determinaciones:

### OBSERVACIONES:



Gaspar de Montellano esq. Ramón y Cajal - B

API/SUNC/UE-46b

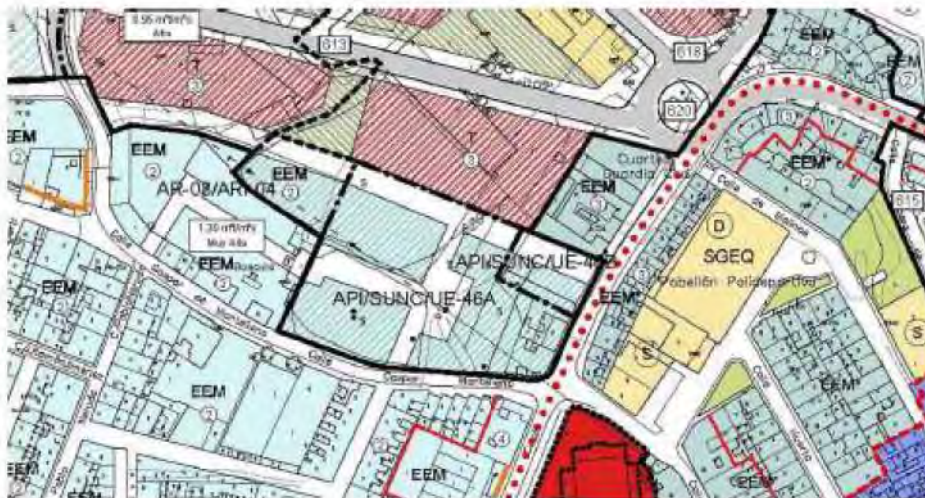
**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	Residencial
Superficie Total ámbito (m2):	833
Sup. Sistemas Generales (m2):	0
Edificabilidad (m2t):	1119
Número de viviendas:	8

**OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:****OTRAS DETERMINACIONES:**

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle. (Aprobación Definitiva 4/04/2006)

Otras determinaciones:

**OBSERVACIONES:**

## FICHA APROBADA DEL ESTUDIO DE DETALLE

<b>Clase de suelo:</b>	URBANO NO CONSOLIDADO
<b>Superficie bruta:</b>	7.884,20 m <sup>2</sup>
<b>Uso global:</b>	RESIDENCIAL
<b>Superficie construida total:</b>	10.592 m <sup>2</sup>
<b>Ordenanza de edificación:</b>	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 estructural, 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 art.38 de la LOUA como modificación de instrumento de planeamiento.



Esta consideración legislativa también se alinea con las determinaciones del art. 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 normativos referidos, el Documento de Avance se adecuaba a las especificaciones que para este tipo de textos urbanísticos se recogen en el art.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 S.L.

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 C/ Gaspar de Montellano y entronca con una de diámetro 150 mm en C/ 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 C/ Rute que tiene una capacidad de 260 m<sup>3</sup>.

No existen previsiones sobre el ámbito.

#### Saneamiento:

La red de saneamiento está gestionada también por la empresa municipal Aguas de Priego S.L.

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 C/ 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 C/ San Luis a escasa distancia. También existe un centro de transformación privado propiedad del grupo empresarial situado en C/ La Vega, también a escasa distancia.

#### Red de alumbrado público:

La red de alumbrado público en C/ Ramón y Cajal es de luminarias LED sobre báculo, de reciente sustitución. En la C/ 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 EN LOS 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 C/ Ramón y Cajal en la linde este, y la C/Gaspar de Montellano en la linde sur.

La C/ Ramón y Cajal viene a constituirse sobre la antigua travesía de la carretera autonómica A-333 (Alcaudete-Archidona), y la C/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. AFECCIONES 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 C/ 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 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 ambiente, 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: VEGETACION, 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 C/ Ramón y Cajal hacia futuros crecimientos desde la UE-04, que se debería hacer desde el nuevo vial de apertura a la C/ 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 C/ Ramón y Cajal y C/ 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 pormenorizada 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 dilaten los plazos (1) o no permitan la consecución de los objetivos (0).

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
<b>Tiempo de tramitación</b>	0	0	2	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	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
<b>Contigüidad urbana</b>	1	1	1	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, entendiendo 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	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
<b>Viabilidad económica</b>	0	1	2	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	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
<b>Afección ambiental</b>	1	1	1	1

### 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	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
<b>Movilidad</b>	1	0	1	2

### EMISIONES DE CO<sub>2</sub> A LA ATMÓSFERA: EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA EDIFICACIÓN

La disminución de emisiones de CO<sub>2</sub> 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 con ello la disminución de emisiones de CO<sub>2</sub>. 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 CO<sub>2</sub> 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	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
<b>Emisiones CO<sub>2</sub></b>	0	1	2	2

### 5.2.1. Justificación de la alternativa de ordenación

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

	<b>Alternativa 0</b>	<b>Alternativa 1</b>	<b>Alternativa 2</b>	<b>Alternativa 3</b>
<b>Tiempo de tramitación</b>	0	0	2	2
<b>Contigüidad urbana</b>	1	1	1	2
<b>Viabilidad económica</b>	0	1	2	2
<b>Afección ambiental</b>	1	1	1	1
<b>Movilidad</b>	1	0	1	2
<b>Emisiones CO<sub>2</sub></b>	0	1	2	2
<b>Valoración total</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>11</b>

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 C/ 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 C/ 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 C/ 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 semipeatonalización 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 C/ 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 reparcelado 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:

- a. DOS PLANTAS, para la subzona T1.
- b. 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:

- a. 1,50 M2T/M2S, para la subzona T1.
- b. 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
<b>Clase de suelo:</b>	URBANO	URBANO	No hay
<b>Categoría:</b>	NO CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	No hay
<b>Superficie bruta:</b>	7.884,20 m <sup>2</sup>	7.884,07 m <sup>2</sup>	-0,13 m <sup>2</sup>
<b>Uso global:</b>	RESIDENCIAL	TERCIARIO	
<b>Superficie edificable total:</b>	10.592,04 m <sup>2</sup> t	10.518,62 m <sup>2</sup> t	-73,42 m <sup>2</sup> t
<b>Coefficiente de edificabilidad bruto:</b>	1,3434 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,3342 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	-0,0093 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Área de reparto:</b>	UE-46	ARI-32	
<b>Coefficiente de aprovechamiento medio:</b>	1,3434	1,3342	-0,0093
<b>Aprov. objetivo homogeneizado:</b>	10.592,04 u.a.	10.518,62 u.a.	-73,42 u.a.
<b>Aprovechamiento subjetivo:</b>	9.532,80 u.a.	9.466,76 u.a.	-66,04 u.a.
<b>10% aprovechamiento medio:</b>	1.059,20 u.a. (monetizado)	1.051,86 u.a. (monetizado)	-7,34 u.a.
<b>Excesos/Defectos aprovechamiento:</b>	0 u.a.	0 u.a.	0 u.a.
<b>Densidad:</b>	99 viv./Ha	0 viv./Ha	-99 viv./Ha
<b>Total de viviendas:</b>	78	0	-78
<b>Coefficiente edificabilidad protegida:</b>	0	0	0
<b>Uso / coef. homog.</b>	T-Entre Medianeras (EEM) / 1,00	T-Terciario (T) / 1,00	T-Terciario (T) / 1,00
<b>Superficie de parcelas:</b>	5.291,74 m <sup>2</sup>	6.010,64 m <sup>2</sup>	718,90 m <sup>2</sup>
<b>Superficie de viario</b>	1.133,55 m <sup>2</sup>	1.873,43 m <sup>2</sup>	739,88 m <sup>2</sup>
<b>Espacios libres:</b>	1.458,91 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	-1.458,91 m <sup>2</sup>
<b>Dotaciones:</b>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Sistema de actuación:</b>	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 C/ 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 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s
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.**

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 de errores. BOJA 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 cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero)

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 C/ RAMÓN Y CAJAL, 101	
TITULARIDAD SOLOACEITE, S.L.	
PERSONA/S PROMOTORA/S SOLOACEITE, S.L.	
PROYECTISTA/S F. Javier Muñoz Aguilar - Raúl Aguilera Granados - José Julio Clemente Guerreiro	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
<input checked="" type="checkbox"/> FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input type="checkbox"/> FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/> FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/> FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/> TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/> TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/> TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/> TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/> TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/> TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/> TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/> TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input type="checkbox"/> TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/> TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/> TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES
<b>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.</b>

Cabra, Mayo de 2021



## 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 cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC. 293/2009</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>CONDICIONES GENERALES</b> (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		7,00%
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	---		
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	---		
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---		
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado		
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	
<b>ISLETAS</b> (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		---	---		
Señalización 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	---	

<b>PUNTES Y PASARELAS</b> (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		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será 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	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
<b>ESCALERAS</b> (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 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 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)</b>					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---	
	Franja pavimento táctil 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		≥ 0,035 m	---	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	---	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
<b>RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)</b>					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		
(1) La altura será 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		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

**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
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA</b> (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	$\geq 0,50$ m		
	Altura	---	$\geq 0,90$ m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles 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	<input type="checkbox"/> 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.	$\leq 50$ m	---		
	<input type="checkbox"/> 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
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS</b> (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	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT (1)	---		
	Línea	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT (1)	---		
(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho $\geq 1,50$ 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 $\geq 1,50$ 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
<b>REQUISITOS GENERALES</b> (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		

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	---	
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	---	
	Distancia a paso de peatones		≥ 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		≥ 0,80 m	---	
	Altura		≤ 0,85 m	---	
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	
		Ancho	≥ 0,80 m	---	
		Fondo	≥ 0,50 m	---	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 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		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 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...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	---	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			---	≥ 1,60 m	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 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		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 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	≤ 1,50 m	---	
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---	

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ 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°	---		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	$\leq 0,80$ m		
Papeleras y buzones	Altura boca papelerera		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 caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Anchura franja pavimento circundante		---	$\geq 0,50$ m		
Cabinas de aseo público 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		$\varnothing \geq 1,50$ 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		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$		
	Dimensión soporte región lumbar		---	$\geq 15$ cm		
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro		$\geq 0,10$ 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	---	
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40$ m	---	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90$ m	---	

**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, aún 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.



## **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 2.021

Fco. Javier Muñoz Aguilar  
ARQUITECTO

Raúl Aguilera Granados  
ARQUITECTO

José J. Clemente  
Guerreiro  
ARQUITECTO

# PLANOS



**CLASIFICACION DEL SUELO**

ÁREA DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.)	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.)	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.)
SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.)	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.)	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.)
SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.)	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.)	SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.)

**RESERVA DE SUELO URBANIZABLE (RSU)**

RESERVA DE SUELO URBANIZABLE (RSU)	RESERVA DE SUELO URBANIZABLE (RSU)	RESERVA DE SUELO URBANIZABLE (RSU)
RESERVA DE SUELO URBANIZABLE (RSU)	RESERVA DE SUELO URBANIZABLE (RSU)	RESERVA DE SUELO URBANIZABLE (RSU)

**SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO (S.U.N.O.)**

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO (S.U.N.O.)	SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO (S.U.N.O.)	SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO (S.U.N.O.)
SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO (S.U.N.O.)	SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO (S.U.N.O.)	SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO (S.U.N.O.)

**SECTORES SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.) CIRCUNSCRITO (SUELO)**

SECTORES SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.) CIRCUNSCRITO (SUELO)	SECTORES SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.) CIRCUNSCRITO (SUELO)
SECTORES SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.) CIRCUNSCRITO (SUELO)	SECTORES SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.) CIRCUNSCRITO (SUELO)

**RESERVA DE SUELO URBANIZABLE (RSU)**

RESERVA DE SUELO URBANIZABLE (RSU)	RESERVA DE SUELO URBANIZABLE (RSU)
RESERVA DE SUELO URBANIZABLE (RSU)	RESERVA DE SUELO URBANIZABLE (RSU)

**ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO (S.U.N.O.)**

ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO (S.U.N.O.)	ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO (S.U.N.O.)
ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO (S.U.N.O.)	ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO (S.U.N.O.)

**SUELO URBANIZABLE (S.U.)**

SUELO URBANIZABLE (S.U.)	SUELO URBANIZABLE (S.U.)
SUELO URBANIZABLE (S.U.)	SUELO URBANIZABLE (S.U.)

**OTRAS GENERALIDADES (S.U.)**

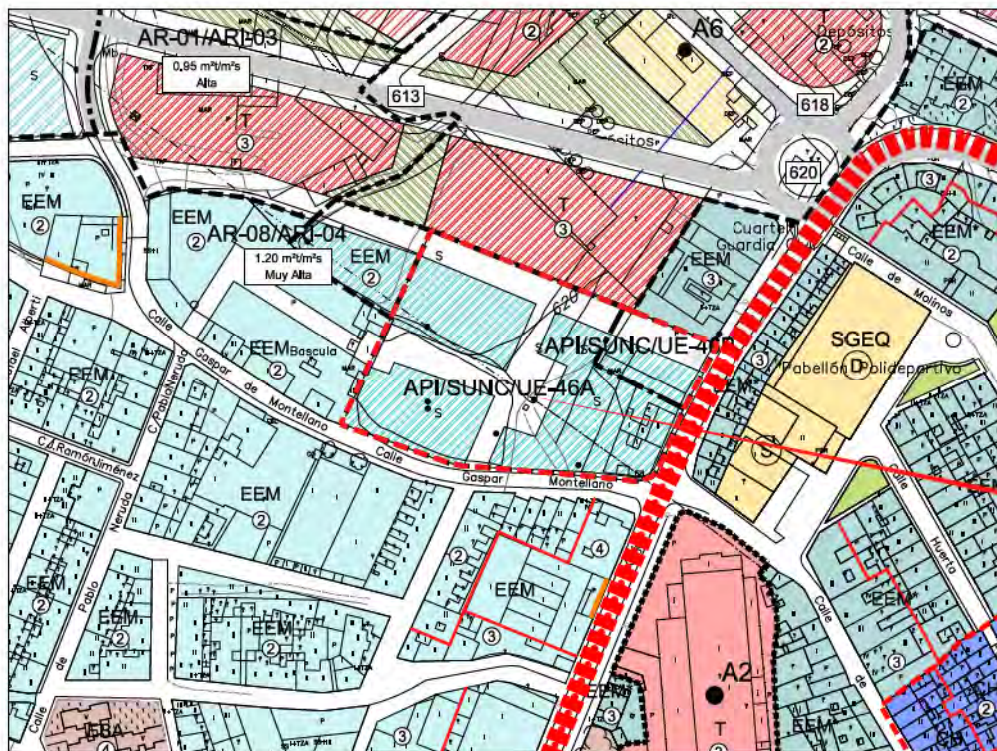
OTRAS GENERALIDADES (S.U.)	OTRAS GENERALIDADES (S.U.)
OTRAS GENERALIDADES (S.U.)	OTRAS GENERALIDADES (S.U.)



ÁMBITO DE LA UE-46A Y 46B OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

	<b>APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PGOU</b> <b>ÁMBITO DE LA UE-46A Y UE-46B</b> C/ Ramón y Cajal, 101 - Prlego de Córdoba (Córdoba)	
	<b>PLANO DE INFORMACIÓN SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL MUNICIPIO</b>	Escala: 1/5000 Hoja: 11
Firma del Promotor: _____		Fecha: MAYO 2021 Superficie: 20000_SAC





LEYENDA	
	Urban Planning Zone
	Street
	Boundary
	Building Footprint
	Green Space
	Water Body
	Infrastructure
	Other

ÁMBITO DE LA UE-46A Y 46B OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

**APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PGOU**

**ÁMBITO DE LA UE-46A Y UE-46B**

C/ Ramón y Cajal, 101 - Prlego de Córdoba (Córdoba)

**PLANO DE INFORMACIÓN**

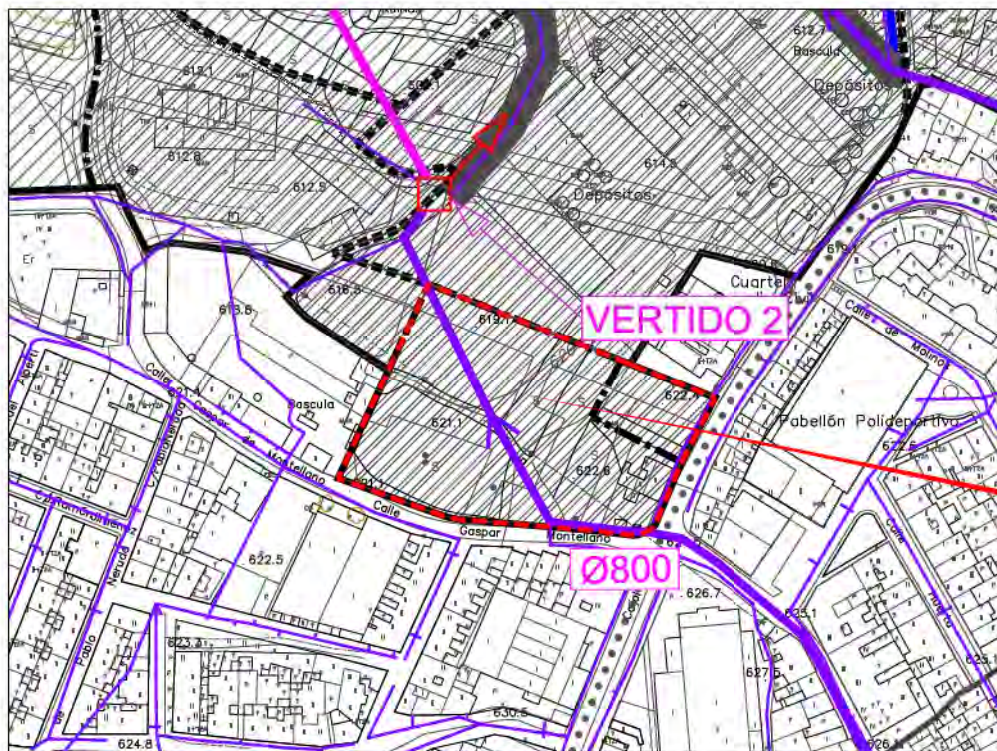
**CALIFICACIÓN ACTUAL**


Escala: 1/1000

Folio: 13

Fecha: MAYO 2021

Suplemento: 20030\_SAC

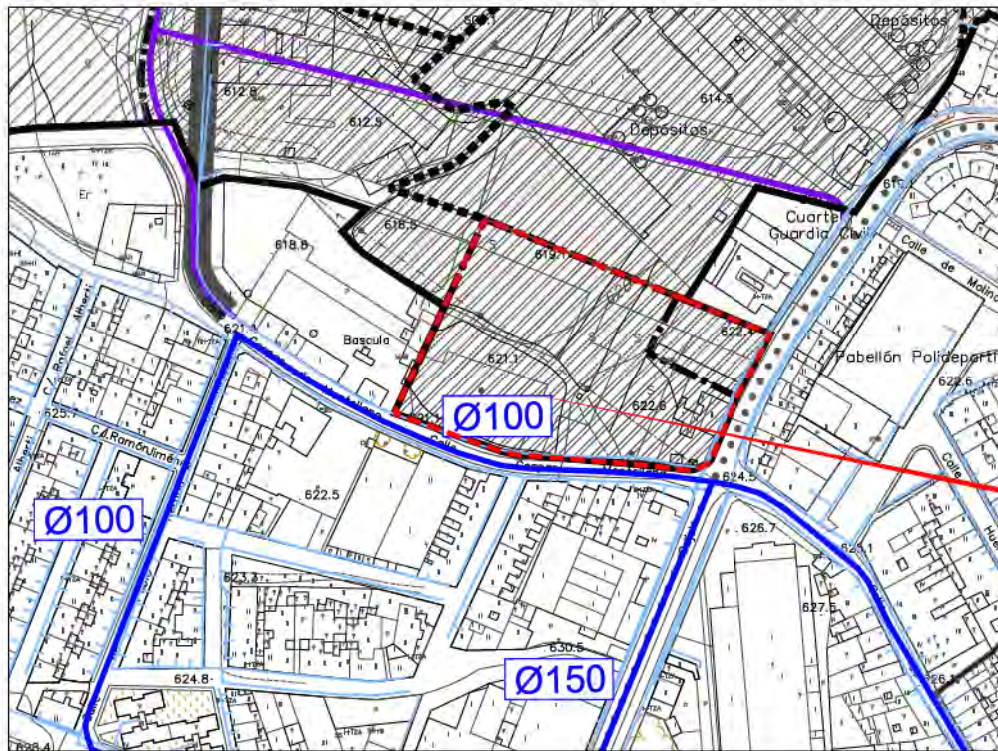


- SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN**
- COLECTORES PRINCIPALES NÚCLEO URBANO
  - COLECTORES SECUNDARIOS NÚCLEO URBANO
  - COLECTORES EXISTENTES/PREVISTOS DE AGRUPACIÓN DE VERTIDOS
  - - - EMISARIO DE TRANSPORTE A EDAR
  -  ALIVADERO DE AGUAS PLUVIALES
  - COLECTORES A DESMONTAR
  - NUEVOS COLECTORES PREVISTOS



ÁMBITO DE LA UE-46A Y 46B OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

	<b>APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PGOU</b> <b>ÁMBITO DE LA UE-46A Y UE-46B</b> C/ Ramón y Cajal, 101 - Prlego de Córdoba (Córdoba)	
	<b>PLANO DE INFORMACIÓN RED DE SANEAMIENTO</b>	Escala: <b>1/1000</b> Hoja: <b>14</b>
Firma del Promotor: 		Fecha: <b>MAYO 2021</b> Superficie: <b>20000_SAC</b>



**ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**

- ARTERIAS PRINCIPALES DE DISTRIBUCIÓN
- REDES SECUNDARIAS DE DISTRIBUCIÓN
- DEPÓSITO DE REGULACIÓN
- CAPTACIÓN SUBTERRÁNEA FUENTE DEL REY - MANANTIAL DE LA SALUD
- DEPÓSITO DE REGULACIÓN "C/ RUTE" V=280 m³
- DEPÓSITO DE REGULACIÓN "CALVARIO" V=650 m³
- DEPÓSITO DE REGULACIÓN "CAÑADA BRADILLO" V=2000 m³
- DEPÓSITO DE REGULACIÓN "CAMINO ALTO" V=200 m³
- REDES EXISTENTES A DESMONTAR
- NUEVAS ARTERIAS PREVISTAS

ÁMBITO DE LA UE-46A Y 46B OBJETO DE LA MODIFICACIÓN



**APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PGOU**

**ÁMBITO DE LA UE-46A Y UE-46B**

C/ Ramón y Cajal, 101 - Prlego de Córdoba (Córdoba)

Escala	F. Hoja
1/1000	15

Nombre del Promotor:

FECHA DE EMISIÓN:

Comunidad Autónoma de Andalucía

Consejería de Agua, Energía y Medio Ambiente

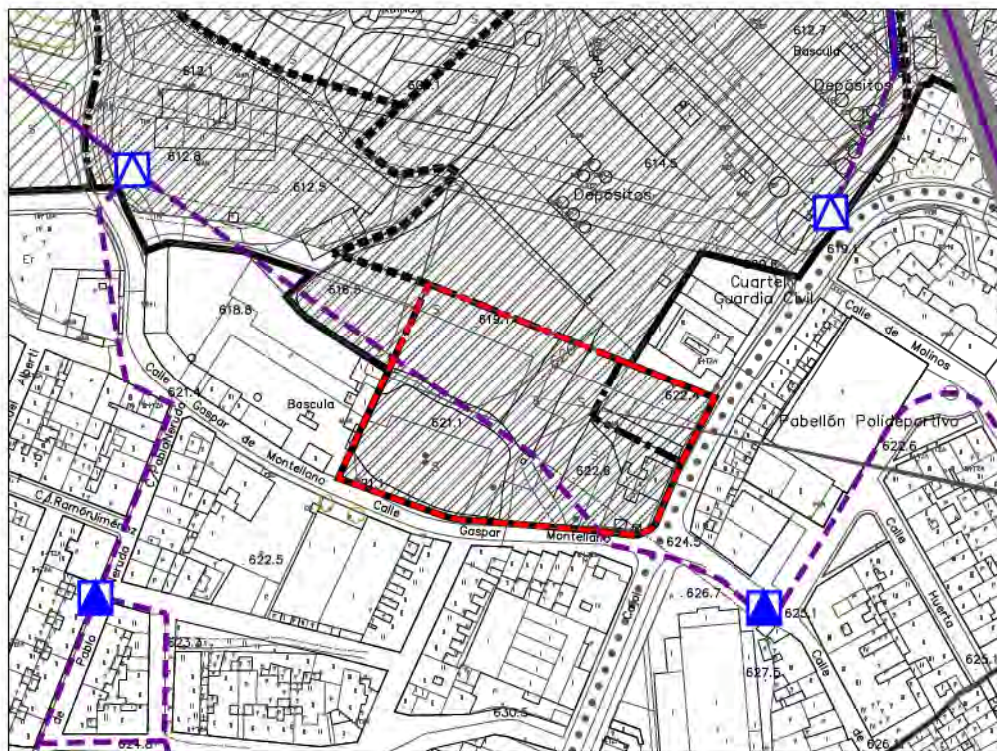
Departamento de Gestión y Mantenimiento de Infraestructuras

Fecha:

MAYO 2021

Superficie:

20000\_SAC



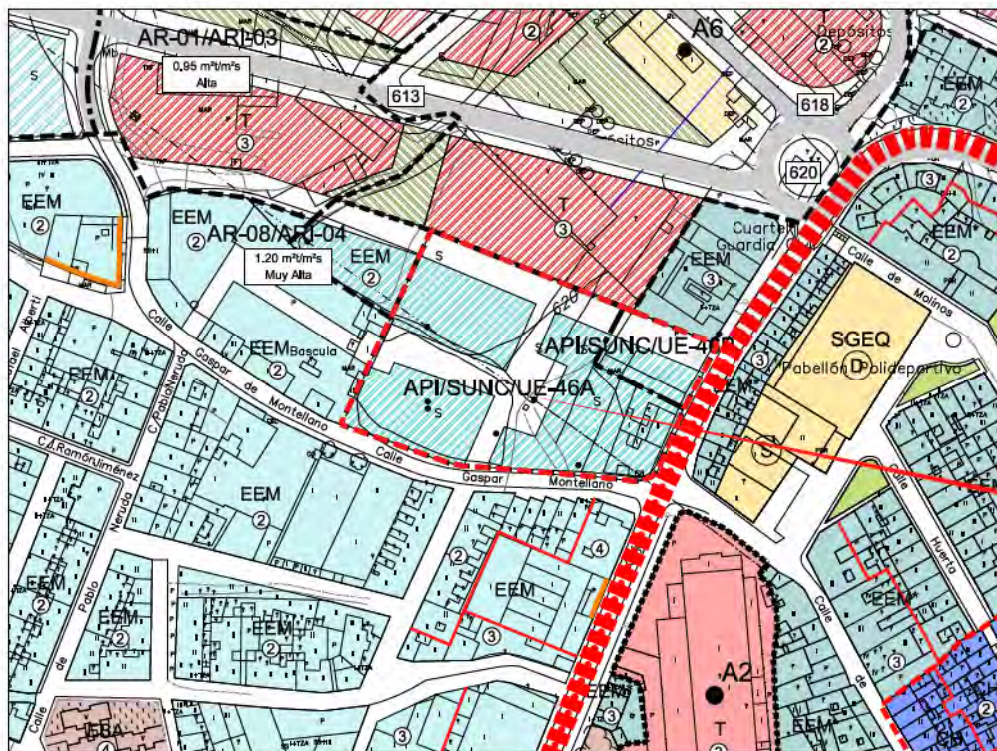
- ENERGÍA ELÉCTRICA, ALTA Y MEDIA TENSIÓN**
- LINEA AÉREA EN ALTA TENSIÓN 66 kV
  - - - LINEA SUBTERRÁNEA EN ALTA TENSIÓN 66 kV
  - SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA AT./MT.
  - LINEA AÉREA EN MEDIA TENSIÓN 12/20 kV
  - - - LINEA SUBTERRÁNEA EN MEDIA TENSIÓN 12/20 kV
  - ▲ CENTRO DE DISTRIBUCIÓN MT/ST (COMPAÑÍA)
  - ▼ CENTRO DE TRANSFORMACIÓN MT/BT (TITULAR PRIVADO)
  - LINEAS AÉREAS A SOTERRAR
  - NUEVOS TRAZADOS PARA SUSTITUCIÓN DE LINEAS AFECTADAS



ÁMBITO DE LA UE-46A Y 46B OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

	<b>APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PGOU</b> <b>ÁMBITO DE LA UE-46A Y UE-46B</b> C/ Ramón y Cajal, 101 - Prlego de Córdoba (Córdoba)	
	<b>PLANO DE INFORMACIÓN SUMINISTRO ELECTRICIDAD</b>	Escala: 1/1000 Hoja: 16
Fecha del Proyecto:		Fecha: MAYO 2021 Superficie: 20000_SAC



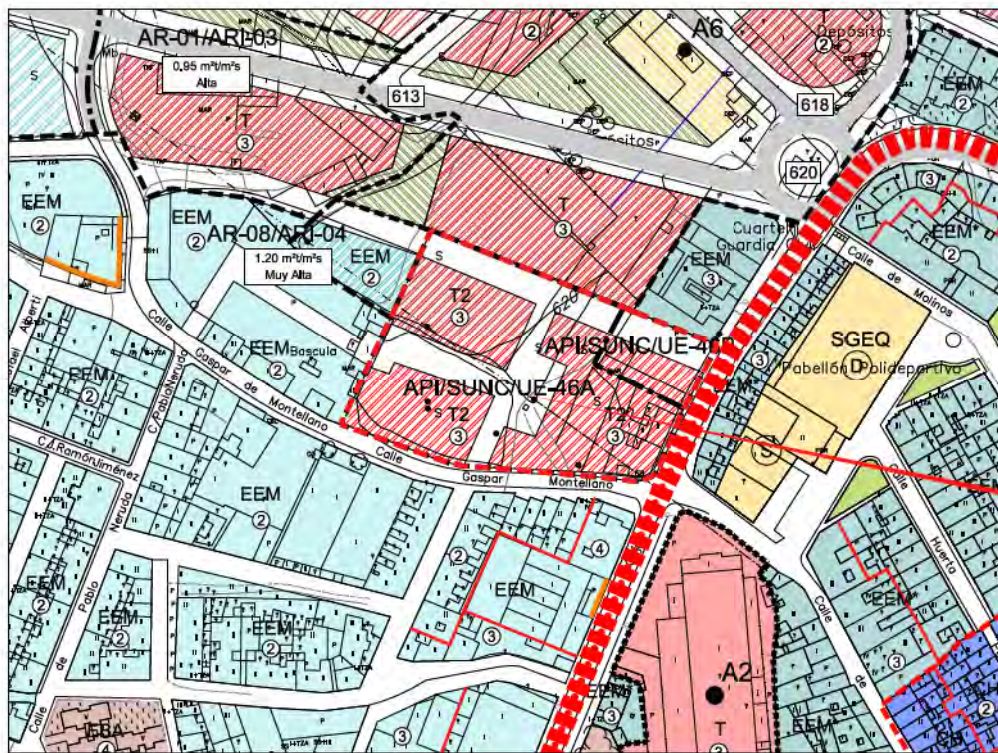


LEYENDA	
	Urban Planning Zone
	Street
	Building Footprint
	Green Space
	Water Body
	Boundary
	Other



ÁMBITO DE LA UE 46A Y 46B OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

	<b>APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PGOU</b> <b>ÁMBITO DE LA UE-46A Y UE-46B</b> C/ Ramón y Cajal, 101 - Prlego de Córdoba (Córdoba)	
	<b>PLANO DE INFORMACIÓN ALTERNATIVA CERO</b>	Escala: 1/1000 Hoja: 17
Firma del Promotor:		Fecha: MAYO 2021 Expediente: 20030_SAC

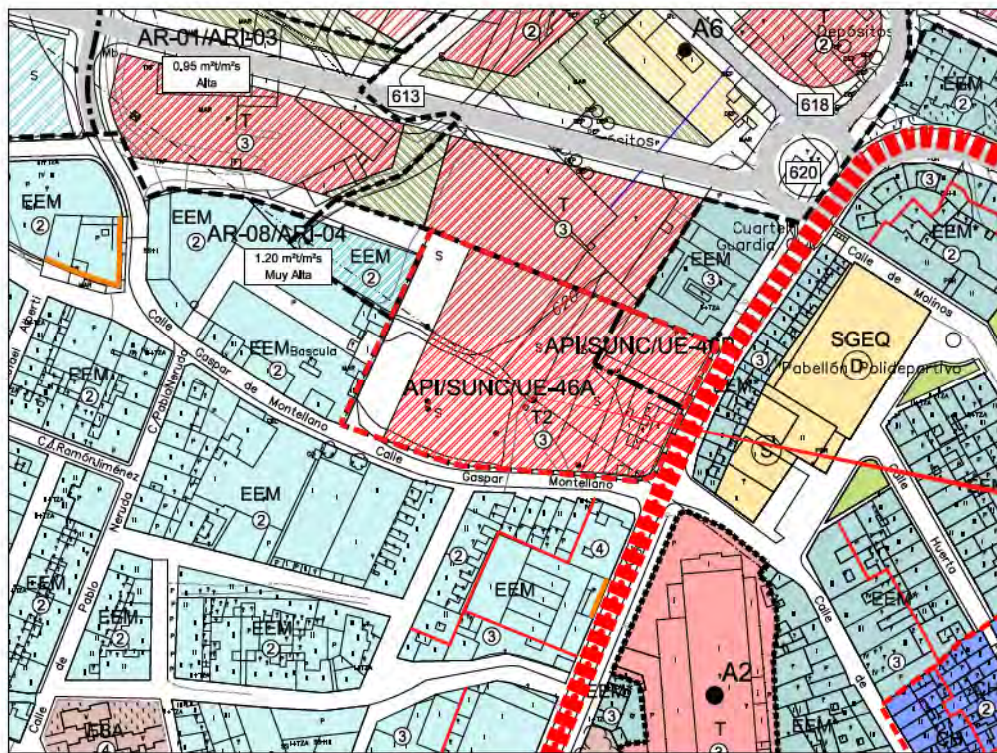


LEYENDA	
	Urban Planning Zone
	Street
	Building Footprint
	Green Space
	Infrastructure
	Boundary



ÁMBITO DE LA UE 46A Y 46B OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

	<b>APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PGOU</b> <b>ÁMBITO DE LA UE-46A Y UE-46B</b> C/ Ramón y Cajal, 101 - Prlego de Córdoba (Córdoba)	
	<b>PLANO DE INFORMACIÓN ALTERNATIVA UNO</b>	Escala: 1/1000 Hoja: 18
Firma del Promotor:		Fecha: MAYO 2021 Expediente: 20030_SAC



LEYENDA	
	Unidad de Planeación Urbana
	Zona
	Calle
	Edificio
	Área Verde
	Cuerpo de Agua
	Límite
	Punto
	Área
	Línea
	Círculo
	Cuadrado
	Triángulo
	Hexágono
	Octógono
	Estrella
	Flecha
	Círculo con Flecha
	Cuadrado con Flecha
	Triángulo con Flecha
	Hexágono con Flecha
	Octógono con Flecha
	Estrella con Flecha
	Flecha en Círculo
	Flecha en Cuadrado
	Flecha en Triángulo
	Flecha en Hexágono
	Flecha en Octógono
	Flecha en Estrella

ÁMBITO DE LA UE 46A Y 46B OBJETO DE LA MODIFICACIÓN



**APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PGOU**

**ÁMBITO DE LA UE-46A Y UE-46B**

C/ Ramón y Cajal, 101 - Prlego de Córdoba (Córdoba)

Escala: **1/1000**

Folio: **19**

Fecha del Proyecto:

202008\_SAC

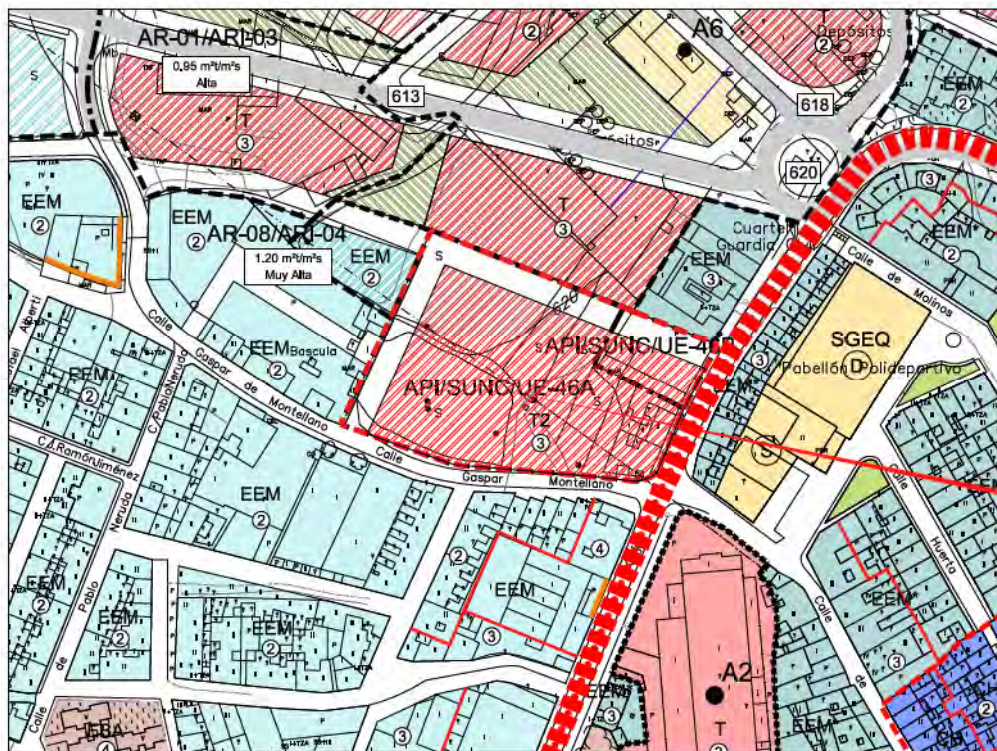


Consejo Municipal de Córdoba

Oficina de Planeación Urbana y Ordenamiento Territorial

Fecha: **MAYO 2021**

Superficie: **20000\_SAC**

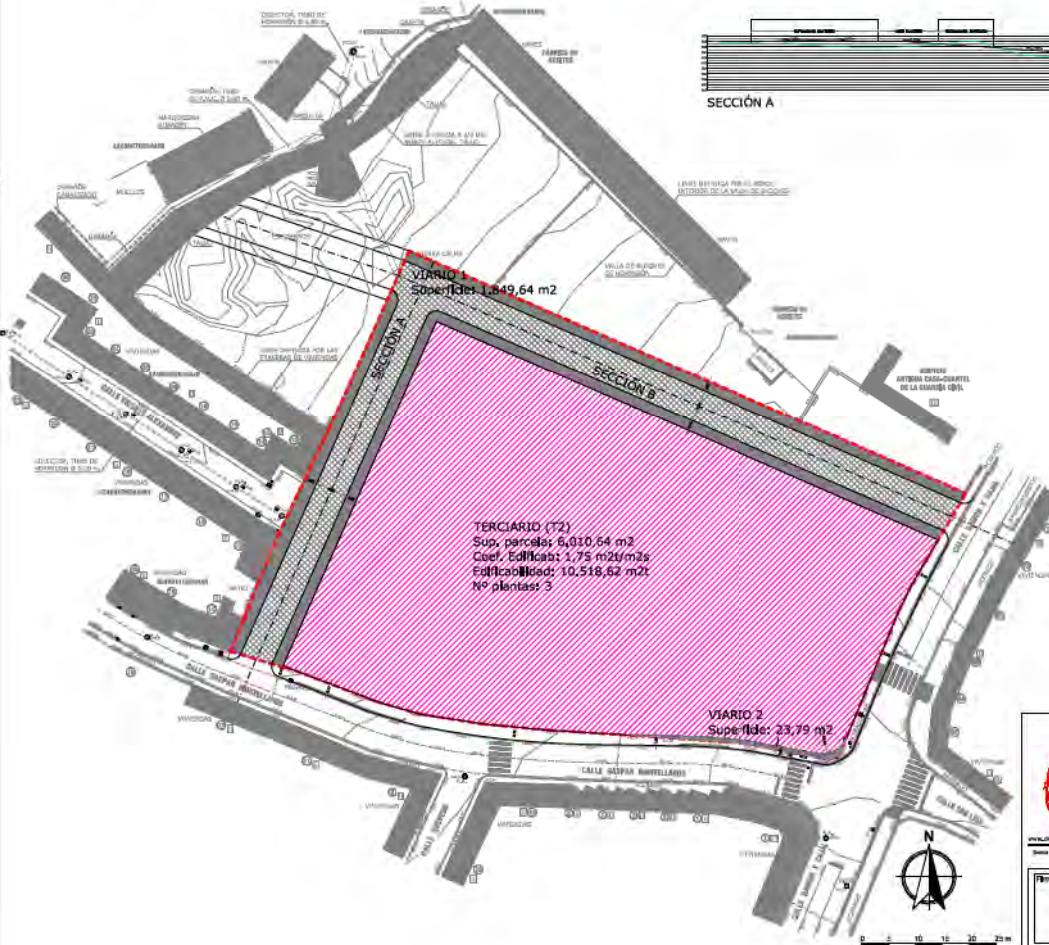
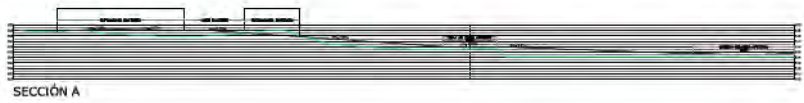


LEYENDA	
	Urban Planning Zone
	Street
	Building Footprint
	Green Space
	Water Body
	Boundary
	Proposed Modification



ÁMBITO DE LA UE-46A Y 46B OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

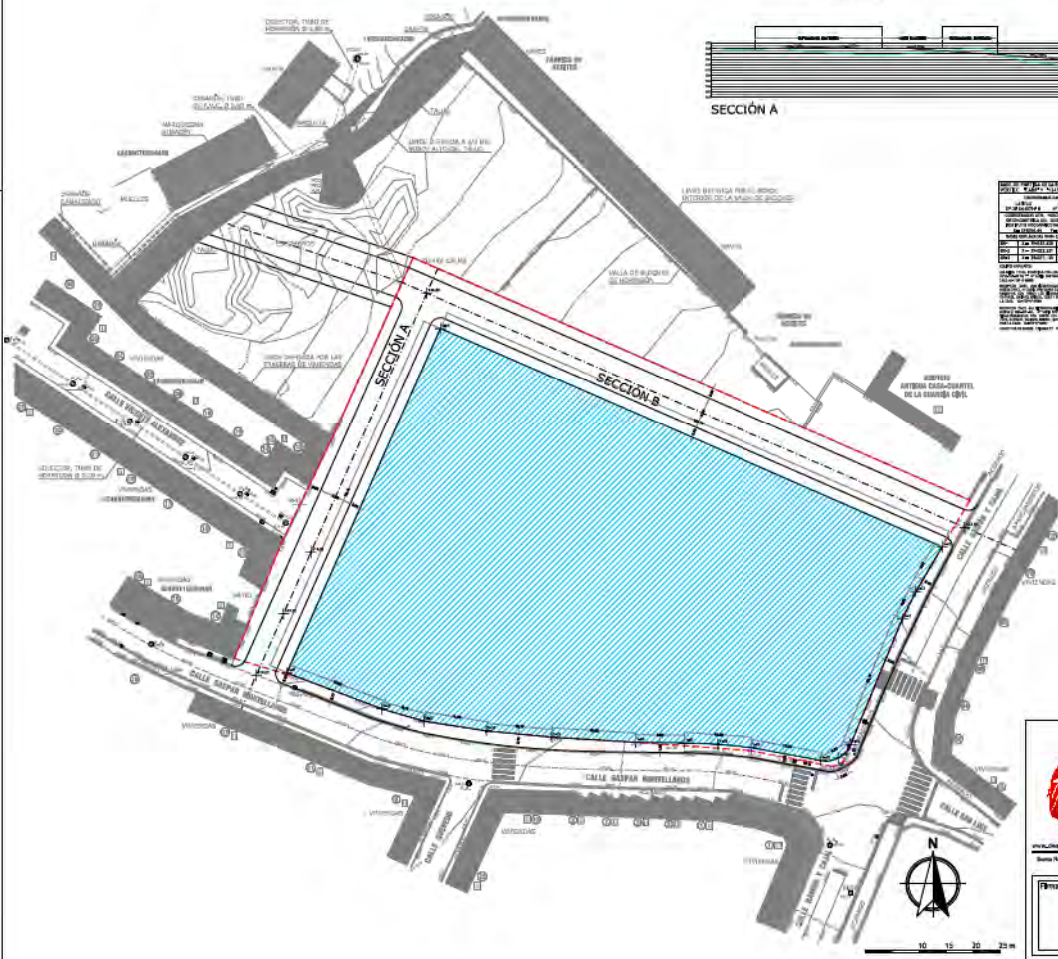
	<b>APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PGOU</b> <b>ÁMBITO DE LA UE-46A Y UE-46B</b> C/ Ramón y Cajal, 101 - Prlego de Córdoba (Córdoba)	
	<b>PLANO DE INFORMACIÓN ALTERNATIVA TRES</b>	Escala: 1/1000 <b>110</b>
Firma del Promotor:		Fecha: MAYO 2021 Expediente: 20030_SAC



**TERCIARIO (T2)**  
 Sup. parcela: 6.010,64 m<sup>2</sup>  
 Coef. Edificab: 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
 Edificab: 10.518,62 m<sup>2</sup>  
 Nº plantas: 3

- Límite del ámbito
- Línea de parcela
- Línea de acerado
- - - Eje de vial
- Calificación: terciario (T2)
- Calificación: viario (calzada)
- Calificación: viario (acerado)

	<b>APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PGOU</b> <b>ÁMBITO DE LA UE 46A Y UE 46B</b> Calle Ramón y Cajal, 101 - PRÉDIO DE CÓRDOBA	
	<b>PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</b>	
www.ordenacionurbana.com Calle Ramón y Cajal, 101 - 23001 Córdoba - España T: +34 951 91 91 91	Escala: 1/500 <b>01</b>	Fecha: MAYO 2021 Expediente: 20030_SAC
Firma del Promotor:		F. Javier Muñoz Aguilera - José Agustín González - José L. Ojeda Guzmán Arquitecto de Edificación - Arquitecto de Edificación - Arquitecto de Edificación



**RESUMEN DE DATOS**

PROYECTO	PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE ALINEACIONES Y RASANTES
UBICACIÓN	CALLE RAMÓN Y CAJAL, 101 - PUEBLO DE CÓRDOBA
ESCALA	1/500
FECHA	MAYO 2021
PROYECTANTE	SOLANZ & CIA.

**SISTEMA GEORRECORRIDO DE VERTICES**  
COORDENADA X COORDENADA Y

NUMERO	COORDENADA X	COORDENADA Y
V-01	414401.00	414401.00
V-02	414401.00	414401.00
V-03	414401.00	414401.00
V-04	414401.00	414401.00
V-05	414401.00	414401.00
V-06	414401.00	414401.00
V-07	414401.00	414401.00
V-08	414401.00	414401.00
V-09	414401.00	414401.00
V-10	414401.00	414401.00
V-11	414401.00	414401.00
V-12	414401.00	414401.00
V-13	414401.00	414401.00
V-14	414401.00	414401.00

- Limite del ámbito
- Alineación de parcela
- Línea de acerado
- - - Eje de vial
- Línea de edificación a vial opcional
- ▨ Zona de movimiento de edificación
- Rasante obligatoria
- ⊕ Vértices de parcela



**APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PGOU**

**ÁMBITO DE LA UE 46A Y UE 46B**

Calle Ramón y Cajal, 101 - PUEBLO DE CÓRDOBA

**PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: ALINEACIONES Y RASANTES**

Escala:	1/500	Hoja:	02
Fecha:	MAYO 2021	Expediente:	20030_SAC

F. Javier Solanz Aguilera - Inge. Agrónomo - Comité - José L. Ojeda Cuervo - Arquitecto de Edificación - Arquitecto de Edificación - Arquitecto de Edificación



**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta (m <sup>2</sup> )	7.884,07
Densidad:	Muy Baja

**OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA**

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 e 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.

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 C/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 C/ 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.

**OBSERVACIONES:**

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

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Uso global:	TERCIARIO
Superficie edificable total (m <sup>2</sup> ):	10.518,62
Coefficiente Edificabilidad:	1,3342

**APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN**

Área de Reparto:	AR-32
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,3342
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	10.518,62
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	9.466,76
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	1.051,86
Excesos/Defectos aprovecham. (u.a.):	0

**VIVIENDA**

Densidad (viv/Ha):	0
TOTAL viviendas:	0

**RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

Coefficiente Edificabilidad protegida:	0
Nº mínimo viviendas protegidas:	0

**USO E INTENSIDAD**

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
U-TERCIARIO (T2)	1,00	10.518,62

**DOTACIONES**

Espacios Libres (m <sup>2</sup> ):	
Dotaciones (m <sup>2</sup> ):	

**DESARROLLO**

Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Ordenado por PGOU
Iniciativa de Planeamiento:	Privada

**PROGRAMACIÓN**

Área de Intervención:	
Prioridad:	