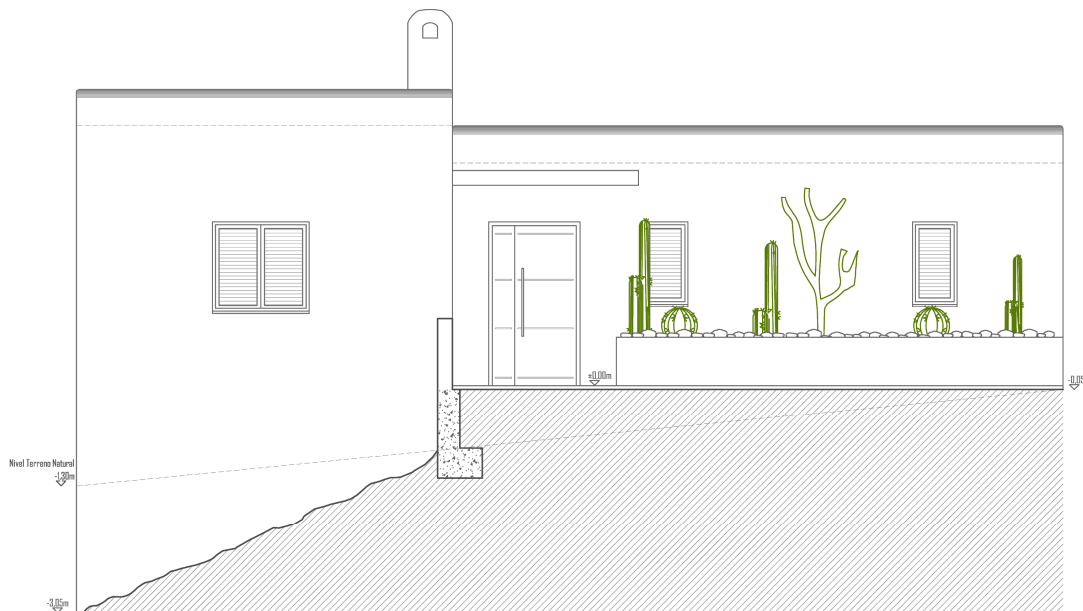


PROYECTO DE ACTUACIÓN
AUTORIZACIÓN PREVIA A LA LICENCIA MUNICIPAL
(CUALIFICACIÓN DE TERRENOS PARA IMPLANTACIÓN)

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA



Peticionario: D. MARCO ANTONIO CALVO JIMÉNEZ
Situación: Vallehermoso - Polígono 27, Parcela 175
Referencia Catastral: 14055A027001720000BL
Localidad: Priego de Córdoba (Córdoba)
Fecha: Diciembre / 2022

INDICE

A. IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN

1. Objeto del Proyecto de Actuación.
2. Promotor.

B. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.
2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.
3. Características socioeconómicas de la actuación.
4. Características de la edificación, con inclusión de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la construcción.
Cuadro de Superficies útiles y construidas.
5. Justificación condiciones implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.
6. Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN

1. Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.
2. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.
3. Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.
4. Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
5. Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental. Viabilidad económico-financiera.

D. PLANIMETRIA

- PI01. Situación, emplazamiento y parcela
- PI02. Plantas – Distribución, superficies y cubierta
- PI03. Albañilería y memoria de carpintería
- PI04. Alzado y secciones

E. DOCUMENTACIÓN ANEXA

1. Obligaciones asumidas por el promotor de la actuación.
2. Fotocopia del D.N.I. del promotor, a modo de acreditación de la personalidad del solicitante.
3. Título de propiedad de la parcela (pretensión de ubicación de la vivienda).

A. IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN

1. Objeto del Proyecto de Actuación

Se redacta el presente Proyecto de Actuación en conformidad con el artículo 22 del Capítulo III (Usos y actividades en suelo rústico) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; con la finalidad de obtener autorización para la implantación de una vivienda unifamiliar aislada no vinculada (cualificación de los terrenos donde pretende implantarse), conforme al artículo 31 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (actuación extraordinaria que pretende ser legitimada).

Posteriormente se solicitará la obtención de la preceptiva Licencia de Obras para la construcción de Vivienda Unifamiliar Aislada en suelo rústico.

2. Promotor

El promotor de la actuación es Don Marco Antonio Calvo Jiménez, provisto de D.N.I. número 15.111111, y con domicilio en calle Pedro 11111, 11111, de esta localidad de Priego de Córdoba (Córdoba)

B. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.

La parcela donde se pretende llevar a cabo la actuación que nos atañe (implantación de vivienda unifamiliar aislada no vinculada) se encuentra ubicada en el paraje conocido como "Vallehermoso", Polígono 27, Parcela 172; perteneciente al término municipal de Priego de Córdoba, y con referencia catastral 14055A027001720000BL.

La parcela linda al norte con las parcelas 171 y 168 del Polígono 27 del Catastro de rústicas de esta ciudad (herederos de Don Manuel Gómez Serrano) y con una vereda, al este con el denominado camino de Zagrilla, al Sur y al Oeste con las parcelas 183 y 173 respectivamente del mismo Polígono (herederos de Don Manuel Gómez Serrano y Doña Elena Ruiz Matilla).

2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

La parcela en cuestión, suerte de tierra olivar de secano, presenta una superficie total de 25.557,84 metros cuadrados según el Título de Propiedad que se me ha facilitado (Escritura Pública de Aceptación y Adjudicación de Herencia y entrega de legado, que se adjunta).

Cabe señalar que según la Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales de Bien Inmueble, la parcela consta de una superficie total de 24.111 metros cuadrados; ligeramente inferior a la indicada en el Título de Propiedad antes referenciado.

La finca presenta una topografía accidentada propia de su ubicación y de este tipo de parcelas rústicas de carácter agrario, con una acusada pendiente de cierta homogeneidad en su sección longitudinal, que se aprovecha positivamente para la ubicación de la edificación de uso residencial aislada que se pretende.

3. Características socioeconómicas de la actuación.

Se pretende llevar a cabo la construcción de una Vivienda Unifamiliar Aislada no vinculada, conforme al artículo 31 del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (la denominada Ley LISTA), de uso exclusivo del promotor y familia directa del presente Proyecto de Actuación.

Se trata de una intervención que podemos considerar tendente a la revitalización del medio rural, potenciando su desarrollo vinculado a la población estable de este medio; respondiendo a la necesidad del promotor de tener alojamiento en un espacio rural o rústico, próximo a su actividad laboral (agraria).

4. Características de la edificación, con inclusión de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la construcción.

En la actuación de referencia se pretende la construcción de una Vivienda Unifamiliar Aislada de tipología rural/rústica, no vinculada directamente a la actividad agrícola de la parcela en cuestión, desarrollada en una sola planta de forma rectangular, tal y como se puede observar en la planimetría que se acompaña.

Cabe indicar que se aprovecha el desnivel existente en el emplazamiento elegido para proyectar un espacio semi soterrado destinado al aparcamiento de vehículos y maquinaria agrícola y al almacenamiento de aperos de labranza y/u otros, con acceso exterior independiente y comunicado con la vivienda mediante escalera interior.

El acceso principal a la vivienda se proyecta por su zona anterior (orientación norte). Un espacio distribuidor proporciona acceso a las diferentes estancias de la vivienda; tales como salón comedor con cocina incorporada con orientación norte, este y sur, contando con una gran cristalera practicable hacía el sur; dos dormitorios con orientación sur; y núcleo de aseo y baño completo hacía el norte.

La vivienda consta de espacio exterior cubierto que configura el acceso a la edificación.

Desde el punto de vista tipológico, arquitectónico, compositivo y/o estético; la vivienda que se pretende construir se adapta al ambiente y paisaje en el que está ubicada, con materiales y acabados propios de este tipo de entorno. Se trata de una edificación con un marcado carácter natural, en simbiosis con lo que le rodea.

Además y por otro lado, los servicios básicos que demanda la vivienda se proyectan de forma totalmente autónoma, mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable:

- Suministro de agua: la parcela dispone de pozo legalizado, cuya agua se pretende potabilizar mediante tratamiento químico anterior para su almacenamiento en depósitos y su posterior uso.
- Suministro eléctrico: se pretende la instalación de módulos solares para instalación fotovoltaica en la cubierta plana de la edificación, en número y generación suficiente para posibilitar el correcto funcionamiento de toda la vivienda.
- Evacuación de aguas: se proyecta la instalación de una fosa séptica totalmente estanca, vinculada a un contrato de mantenimiento con empresa autorizada para recogida de los residuos generados cada cierto tiempo.

En base a lo anteriormente expuesto, se trata de una vivienda que persigue el concepto de la autosuficiencia, sin contemplar suministro alguno a través de las redes de infraestructuras; e imposibilitando así la inducción a la formación de nuevos asentamientos o núcleos de población.

En relación a las obras exteriores que se proyectan, éstas se limitan a un ligero movimiento de tierras para posibilitar una adecuada ubicación de la vivienda y el acceso a nivel a la misma; así como a la planta semi soterrada a través de su fachada lateral.

Cuadro de superficie útiles y construidas

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

PLANTAS	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Planta Baja (cochera y almacén vinculados a la actividad agraria)	96,95 m ²	111,30 m ²
Planta Primera (vivienda)	81,45 m ²	96,57 m ²
TOTAL	178,40 m²	207,87 m²

5. Justificación condiciones implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.

En el caso que nos ocupa, la justificación de la implantación de una edificación de uso residencial no se realiza conforme al articulado de referencia, pues este regulariza las edificaciones destinadas a uso residencial vinculadas a la actividad o actuación extraordinaria que se pretende desarrollar en la finca.

En esta ocasión, se justifica su implantación de acuerdo al artículo 31 *Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas*.

Dichas viviendas podrán implantarse previa autorización conforme al artículo 32, debiendo cumplir una serie de parámetros y condiciones que se indican a continuación.

a) No se permitirá más de una vivienda unifamiliar aislada por parcela ni las divisiones horizontales, salvo para aquellas con tipología de cortijo, hacienda o similar, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que acrediten la existencia a esa fecha de un uso plurifamiliar.

En relación a este punto, se justifica en tanto que la parcela que nos ocupa no presenta edificación o construcción alguna de uso residencial u otro uso dentro de sus límites.

b) La parcela deberá tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior. La superficie mínima cuando la parcela se localice en terrenos forestales será de 5 hectáreas.

En primer lugar, cabe indicar que la parcela se ubica en terrenos de carácter natural o rural, campiña; por lo que no se localiza en terrenos forestales. Dicho esto y según hemos señalado con anterioridad, la parcela en cuestión presenta una superficie total de 25.557,84 metros cuadrados, por tanto ligeramente superior a las 2,5 hectáreas (25.000 metros cuadrados) de superficie mínima que se exigen. Además, en el plano de emplazamiento se observa el trazado de una circunferencia de diámetro 100 metros (radio 50 metros), que en ningún caso sobrepasa los límites de la parcela.

c) La vivienda deberá situarse a una distancia superior a 100 metros respecto de cualquier otra edificación de uso residencial.

La vivienda que se pretende construir se ubica en un emplazamiento en el que no existe edificación alguna en un radio de 100 metros, tal y como se puede comprobar en la planimetría catastral; cumpliendo por tanto con lo establecido reglamentariamente.

d) La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del uno por ciento de la parcela. En el resto de la superficie se mantendrá, en lo esencial, el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno, salvo que resulte necesaria su alteración para la implantación de actuaciones ordinarias. La superficie de explanación, por desmonte o terraplén, que resulte necesaria para la ejecución de la edificación, no excederá del treinta por ciento de la superficie que ocupa.

Tal y como se observa en la planimetría que se acompaña, la vivienda proyectada presenta una ocupación del 0,44% en relación al total de la parcela (25.557,84 m²); siendo por tanto muy inferior al 1% que limita la normativa de aplicación. En el resto de la superficie de la misma, se mantiene el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno.

Por otro lado, la superficie proyectada de explanación para posibilitar el acceso al interior de la vivienda y a su planta semi soterrada (garaje y almacén), se limita a unos 25 metros cuadrados (22,46 % de la superficie que ocupa la edificación), siendo por tanto inferior al 30% marcado.

e) La superficie máxima edificable no excederá del uno por ciento de la superficie de la finca y la altura máxima será de dos plantas, contabilizándose las mismas conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.

La superficie total construida es 207,87 metros cuadrados (0,81 % de la superficie de la finca), cumpliéndose por tanto el precepto en cuanto a la superficie máxima edificable que no puede exceder el 1%.

La vivienda pretendida presenta una planta baja y una planta semi soterrada, pudiéndose entender en el caso más restrictivo como dos plantas (se cumple lo estipulado), con una altura total inferior a 7 metros.

f) La edificación tendrá las condiciones tipológicas de una vivienda unifamiliar aislada, debiendo respetar una distancia mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.

Como no podía ser de otra forma, la vivienda de referencia presenta una tipología de edificación residencial aislada de carácter unifamiliar. Además, tal y como se puede comprobar en el plano de emplazamiento, la distancia a todos los linderos es sensiblemente superior a los 25 metros que indica el articulado del reglamento.

g) Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable. Excepcionalmente se permitirá el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello sólo se precisen las obras de acometida.

Como ya se ha expuesto con anterioridad, la vivienda proyectada busca el concepto de la autosuficiencia, por lo que todos los servicios que requiere la misma se satisfacen mediante instalaciones de autoconsumo (pozo legalizado existente y agua potabilizada; placas fotovoltaicas en cubierta para suministro eléctrico y fosa séptica estanca para la evacuación de aguas residuales).

h) La edificación se situará fuera de las zonas inundables y cuando se realice sobre terrenos forestales deberán garantizarse las condiciones de seguridad de la población en caso de incendio y cumplir las condiciones que se establecen en la legislación forestal.

La vivienda que nos ocupa no se ubica en zonas inundables ni en terrenos forestales.

Asimismo, y conforme al artículo 22.2 de la Ley, la edificación propuesta de uso residencial no impedirá en ningún caso el normal desarrollo de los usos ordinarios:

- Siendo totalmente compatible con el desarrollo de los usos ordinarios en la propia parcela (olivar seco), contando además con una planta (semi soterrada) para el almacenamiento de aperos de labranza y garaje de maquinaria y vehículos agrícolas.
- No impide bajo ninguna circunstancia el desarrollo de las actuaciones ordinarias en las fincas colindantes.

6. Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

Una vez concedida la preceptiva Licencia de Obras por el Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, la construcción de la edificación que nos atañe se prevé para un plazo de 14 meses desde su inicio.

No se prevé el faseado en su ejecución, no siendo por tanto necesario determinar las fases para su construcción.

C. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN

1. Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.

Tal y como se establece en el punto 2 del Artículo 22 Actuaciones extraordinarias de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

"En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico."

La intervención que se pretende no consiste exactamente en una Actuación extraordinaria, las cuáles se regulan en el artículo 30; aunque su procedimiento de autorización coincida con éstas conforme al artículo 32 del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 antes mencionada.

Apartado c) del punto 1 del Artículo 32 Procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias:

"1. Conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:

(...)

c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada, conforme al artículo 31."

2. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.

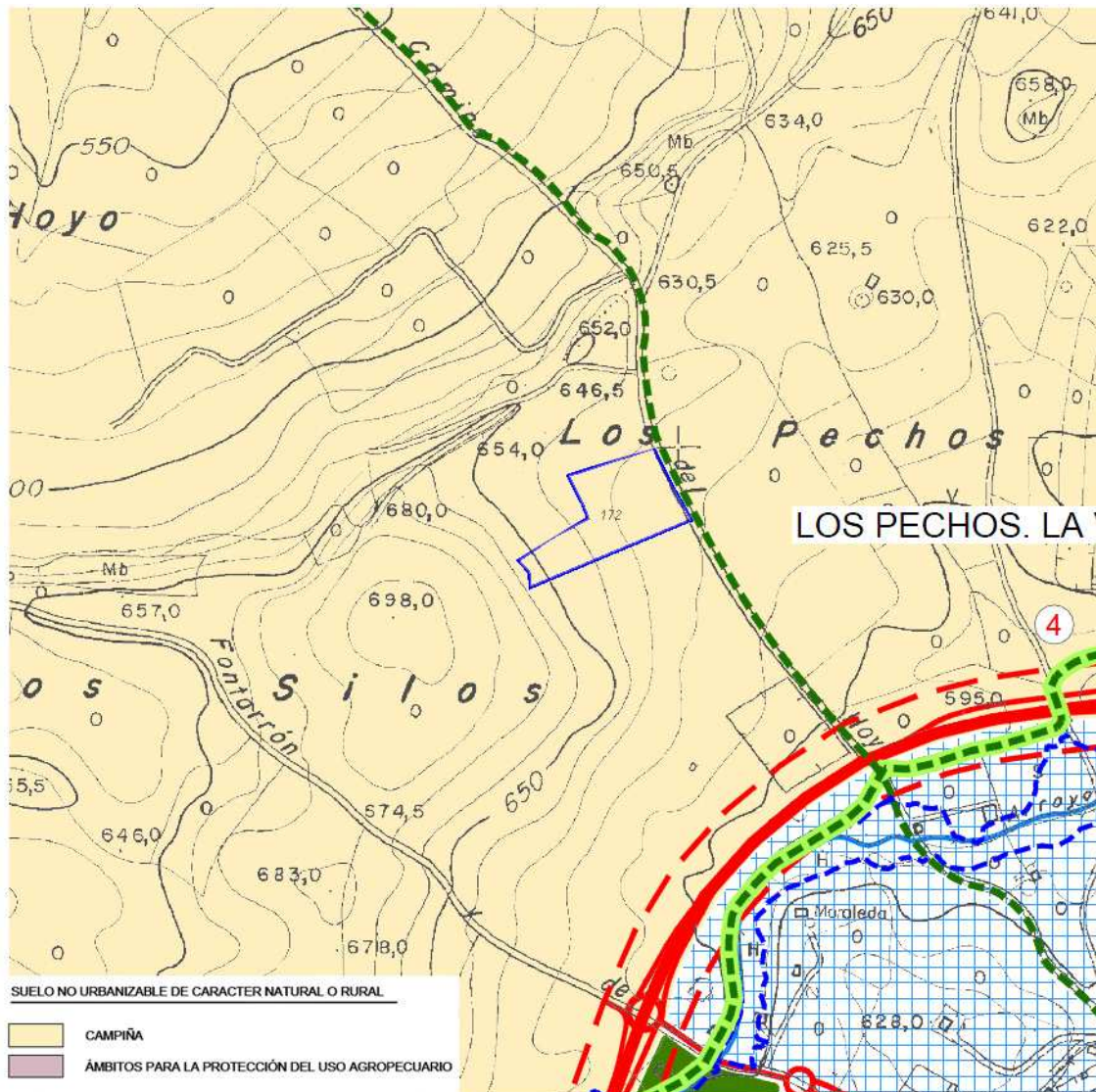
Cabe destacar que debido a las características y tipología propias de la vivienda que se pretende construir (vivienda rural en planta baja y planta semi soterrada vinculada a la actividad agraria), la edificación proyectada no se podría construir en ningún caso en suelo urbano, solo pudiendo considerarse su implantación en suelo rural de similar naturaleza al que nos ocupa, no urbanizable, y sin edificaciones cercanas.

La ubicación concreta propuesta responde a cuestiones relacionadas con la orientación de la vivienda, las vistas, lejanía de la vía principal, existencia de camino que conecta la mencionada vía con el lugar seleccionado y aprovechamiento del desnivel existente para la consecución de la planta semi soterrada de uso agrícola.

3. Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

La intervención propuesta cumple con lo establecido en el articulado del Plan General de Ordenación Urbanística de Priego de Córdoba (normativa urbanística vigente), según se corrobora en el cuadro justificativo que se muestra a continuación.

(*). Cabe señalar que en el texto normativo de aplicación (PGOU) no se regulan específicamente las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, por lo que para la justificación urbanística de la intervención que nos ocupa se toman como objetivo los preceptos o limitaciones indicados para *Vivienda agraria ligada a la actividad agropecuaria, Artículo 8.190 Actividad agropecuaria.*



PLANEAMIENTO VIGENTE	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PRIEGO DE CÓRDOBA (PGOU) (*)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO NO URBANIZABLE (SNU) DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
CALIFICACIÓN	CAMPIÑA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	DATOS DEL PROYECTO	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO	OBSERVACIONES
PARCELA MÍNIMA	25.557,84 m ² (total parcela)	25.000,00 m ²	CUMPLE
USOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA	AGRÍCOLA, AGROPECUARIO, INDUSTRIAL, ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL MEDIO NATURAL, INFRAESTRUCTURAS, ACTIVIDADES DE OCIO DE LA POBLACIÓN, ACTIVIDADES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	CUMPLE
ALTURA EDIFICACIÓN	2 plantas - 6,55 m	2 plantas ≤ 7.00 m	CUMPLE
OCUPACIÓN MÁXIMA	0,44 % (111,30 m ²)	1,00 %	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	207,87 m ²	500 m ²	CUMPLE
SEPARACIÓN A LINDEROS	43,99 m	14,00 m (dos veces altura de la edificación)	CUMPLE

Asimismo, los cierres parciales proyectados en el entorno de la vivienda con el fin de delimitar adecuadamente las zonas de explanación serán de carácter tradicional (de piedra, mampostería).

En la vivienda que se pretende no se verte en ningún caso aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales generadas, en su caso, se canalizarán hasta una fosa séptica estanca.

La parcela dispone de pozo perfectamente legalizado, cuya agua extraída se pretende potabilizar.

Por otro lado, la construcción proyectada se adapta al ambiente y el paisaje en el que está ubicada, no presentando características urbanas y empleando materiales y acabados acordes con el entorno.

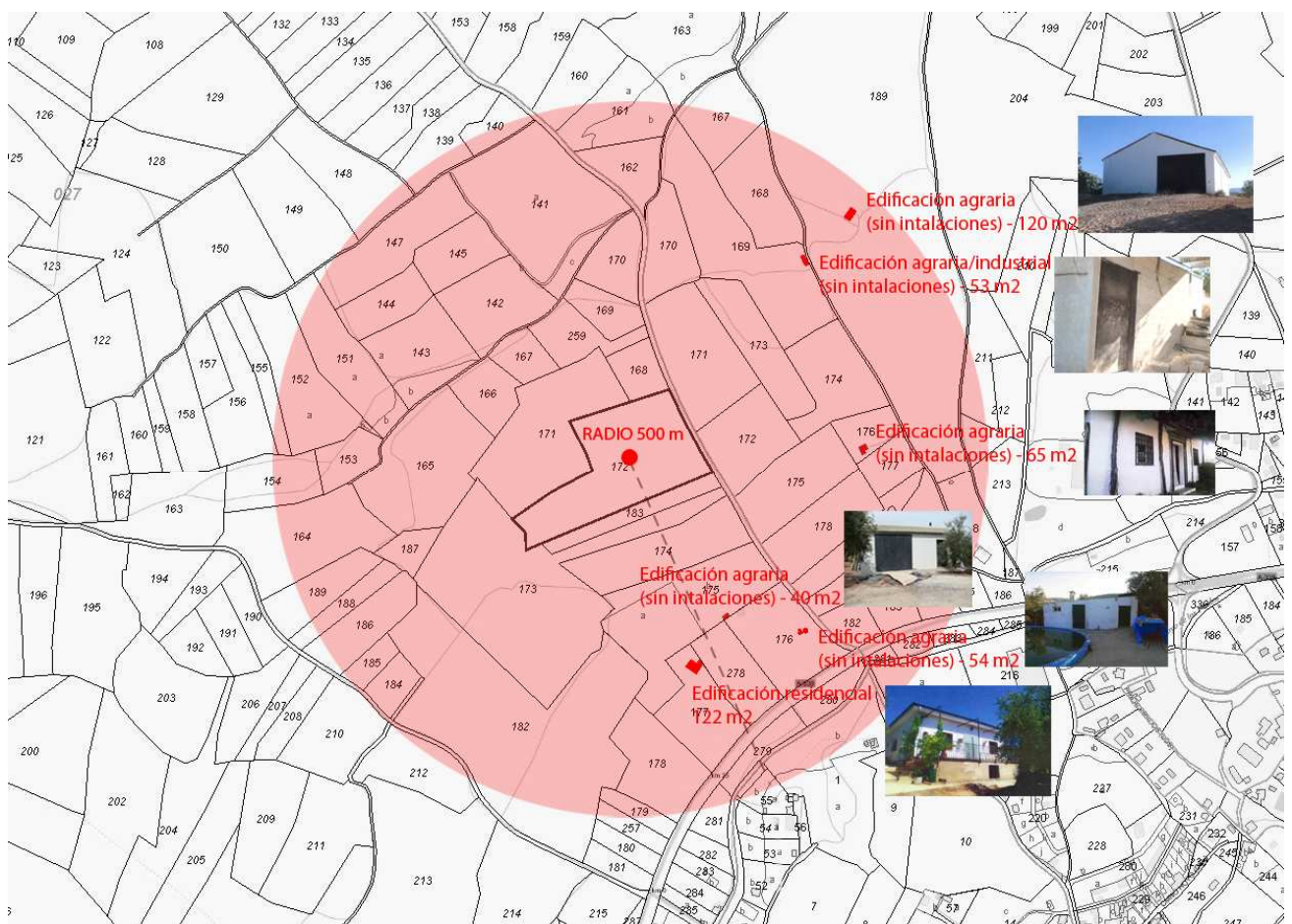
4. Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

La vivienda proyectada se presenta de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población según la acepción del término que se regula en el texto normativo del PGOU. De esta forma se cumple lo estipulado en el Artículo 8.188 del texto normativo del PGOU de *Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la Superficie Adscrita a las Mismas, la Distancia entre Ellas y su Agrupación*, en el que indica que "se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurran una o varias de las siguientes condiciones":

a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas o esté situada a una distancia inferior a doscientos (200) metros del suelo urbano o urbanizable.

b. La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

c. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un diámetro igual o menor a 500 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 metros cuadrados.



Tal y como se puede confirmar en el plano que se acompaña, en un radio de 500 metros desde la ubicación de la pretendida vivienda existen un total de 6 edificaciones o construcciones, presentando sólo dos de ellas una superficie construida superior a 100 metros cuadrados (información obtenida de la Sede Electrónica de Catastro).

Por otro lado, siguiendo lo indicado anteriormente, la Ley 7/2021 establece que sólo podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico o no urbanizable siempre y cuando no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20.

"Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo."

La vivienda propuesta cumple escrupulosamente con este precepto, pues se trata de la construcción de una edificación autosuficiente, cuyos servicios básicos están cubiertos con instalaciones de autoconsumo, y por tanto no genera ningún tipo de demanda de infraestructuras o servicios colectivos.

Asimismo, el Artículo 24 del Decreto 550/2022 regula los actos particulares que inducen a la formación de nuevos asentamientos conforme al mencionado artículo 20 de la Ley, concurriendo cualquiera de las siguientes circunstancias en la intervención que nos ocupa:

(...)

c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

- 1ª. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o*
- 2ª. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.*

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado c).

Como hemos podido corroborar con anterioridad, y siendo más restrictiva la normativa urbanística regulada en el PGOU de aplicación en cuanto a la formación de nuevos asentamientos o núcleos de población, se cumple sobradamente este precepto legal.

e) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

La edificación pretendida (vivienda unifamiliar aislada no vinculada) se ubica a una distancia muy superior de 200 metros de asentamiento urbanístico alguno, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.

Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

En la intervención que se proyecta, se pretende utilizar el camino ya existente en el interior de la parcela que comunica la vía principal con la ubicación de la vivienda; produciéndose en todo caso tareas de adecentamiento del mismo (acceso necesario para actuación asimilable a extraordinaria).

5. Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental. Viabilidad económico-financiera.

En línea con lo ya expuesto, se trata de una intervención cuya incidencia territorial, paisajística y ambiental se muestra muy limitada, basándonos en las siguientes circunstancias:

- Se trata de una vivienda que se desarrolla en una sola planta (planta baja), con planta inferior semi soterrada; disminuyendo por tanto considerablemente su afección visual.
- La construcción presenta una tipología constructiva y compositiva propia de este tipo de entorno, adecuándose al ambiente rural y con materiales y terminaciones propios de este tipo de construcciones de carácter natural o rural.
- Se aprovecha el desnivel existente, proyectando unos movimientos de tierras mínimos para posibilitar el acceso a la vivienda.
- Se trata de una edificación autosuficiente, con instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable; por lo que no ostenta incidencia negativa alguna sobre el medio ambiente.

Por otro lado, el Presupuesto de Ejecución Material de las obras que se proyectan, asciende a la cantidad de **//62.359,09 €//....."SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS"**.

Vivienda unifamiliar aislada (CASA DE CAMPO)..... 472,86 €/m2

96,57 m2 x 472,86 €/m2 = 45.664,09 €

Aparcamiento/almacén en planta semisótano..... 150,00 €/m2 (*)

111,30 m2 x 150,00 €/m2 = 16.695,00 €

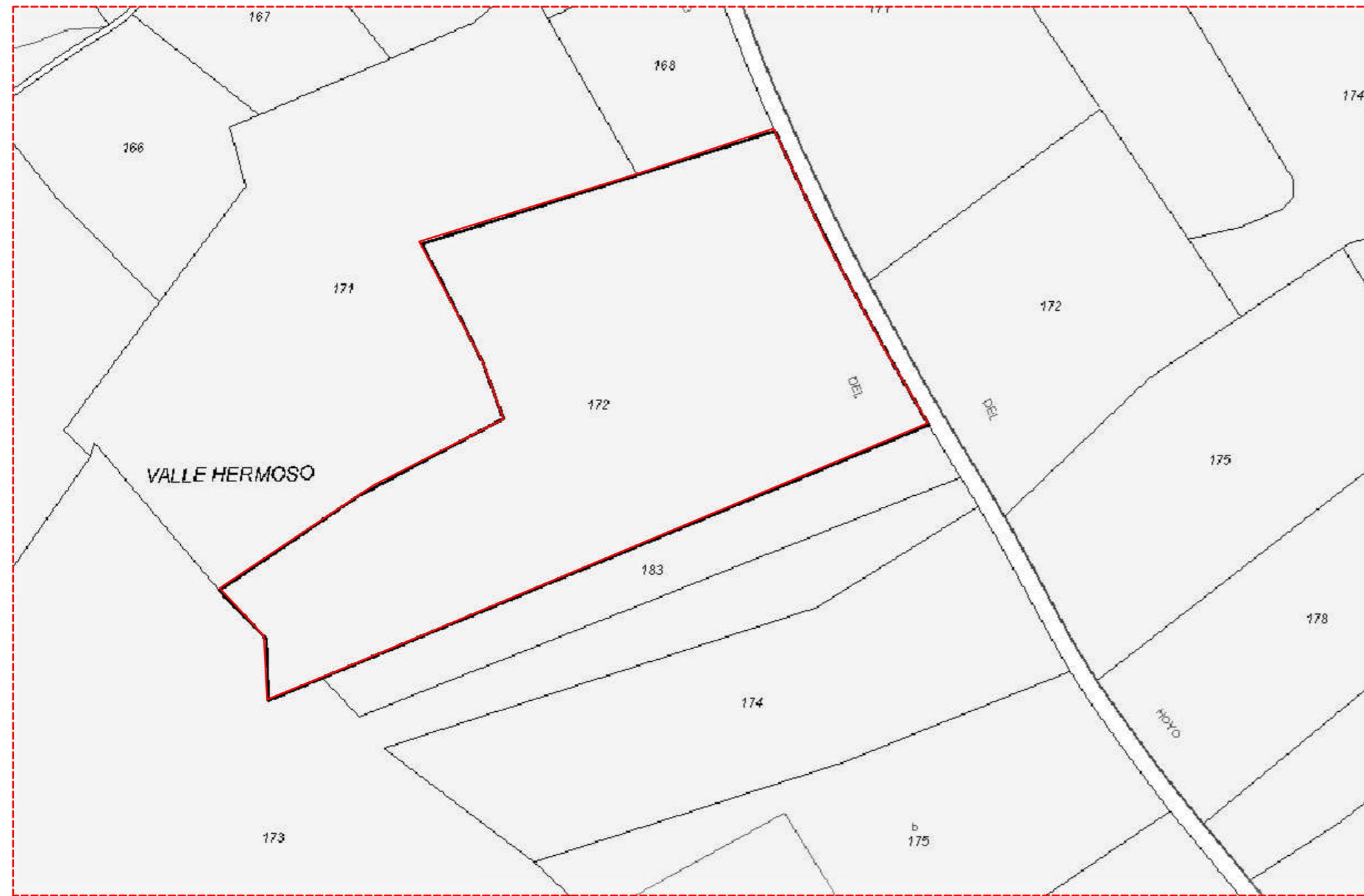
(*) Se obtiene este valor por metro cuadrado considerando la escasa calidad de la construcción en planta semi soterrada, un espacio diáfano de carácter agrario, para el almacenamiento de aperos de labranza y cochera de maquinaria o vehículos agrícolas.

Entendemos que no es necesaria la justificación de la viabilidad económico-financiera de la actuación que os ocupa, pues no se trata de una edificación y/o actividad con fines lucrativos o especulativos la que nos ocupa en este Proyecto de Actuación.

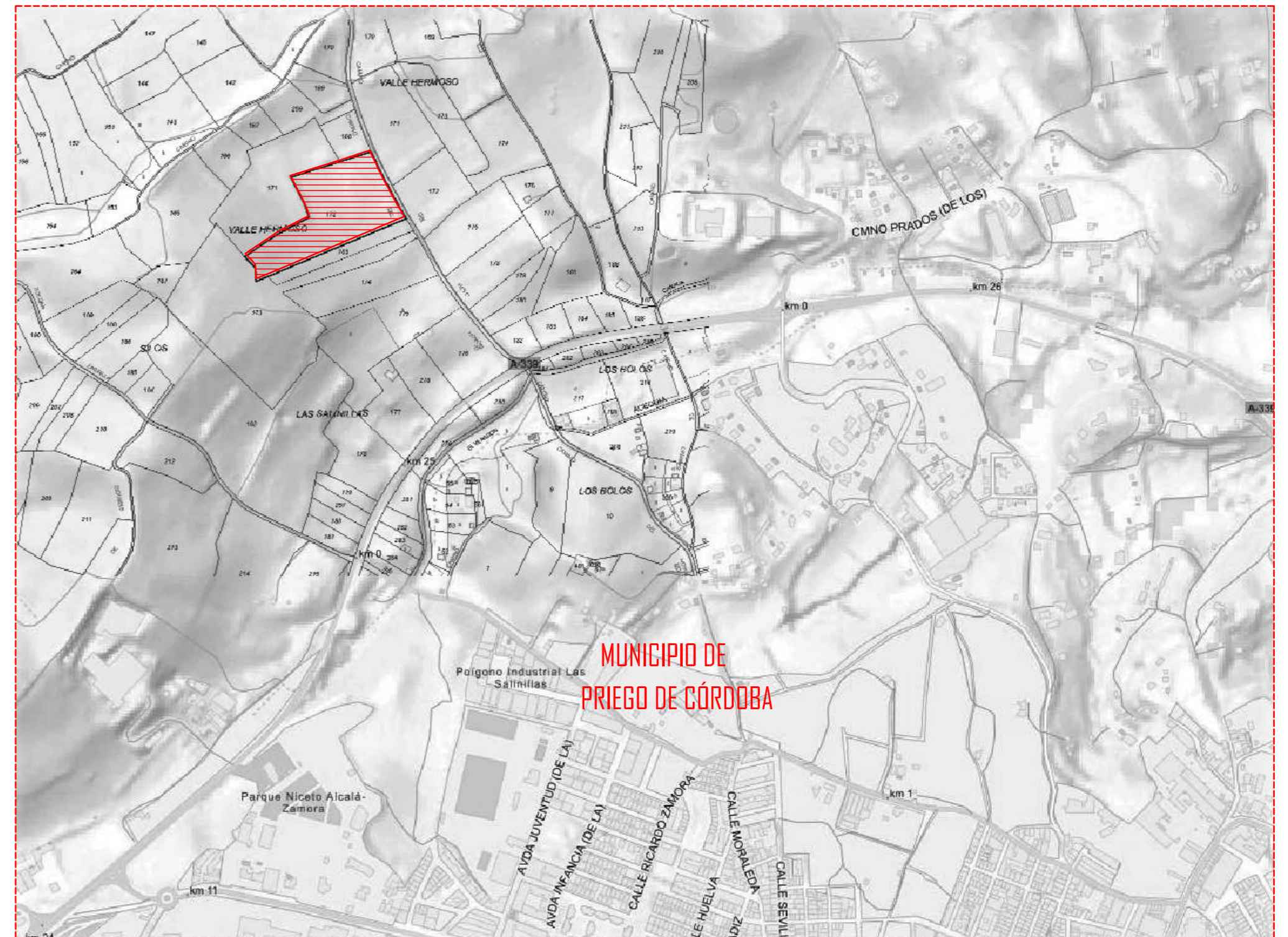
Priego de Córdoba, diciembre de 2.022

Firmado: Eduardo Ramírez Matilla.
ARQUITECTO

D. PLANIMETRÍA



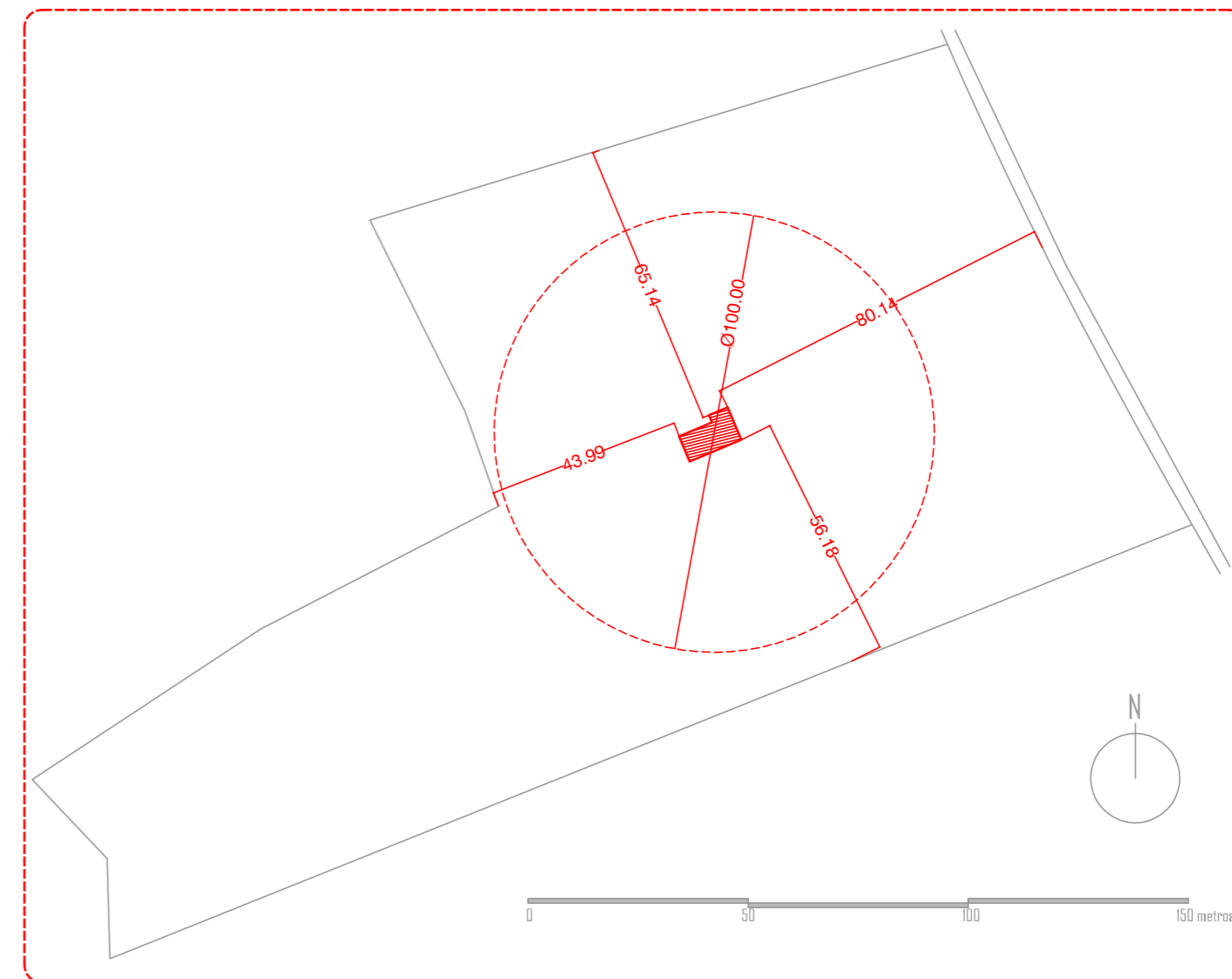
Emplazamiento Según Sede Electrónica de Catastro



Situación Según Sede Electrónica de Catastro



Ortofoto



Emplazamiento de edificación proyectada (vivienda unifamiliar no vinculada)
Distancia a linderos

ESTUDIO ARQUITECTURA
Pza. de la Constitución s/n, 5 Bajo
Priego de Córdoba (Córdoba)
tlfno 957 540 388
650 710 980
650 970 780
eramirez@ramirezarquitectos.com
eramirezarquitectos.com

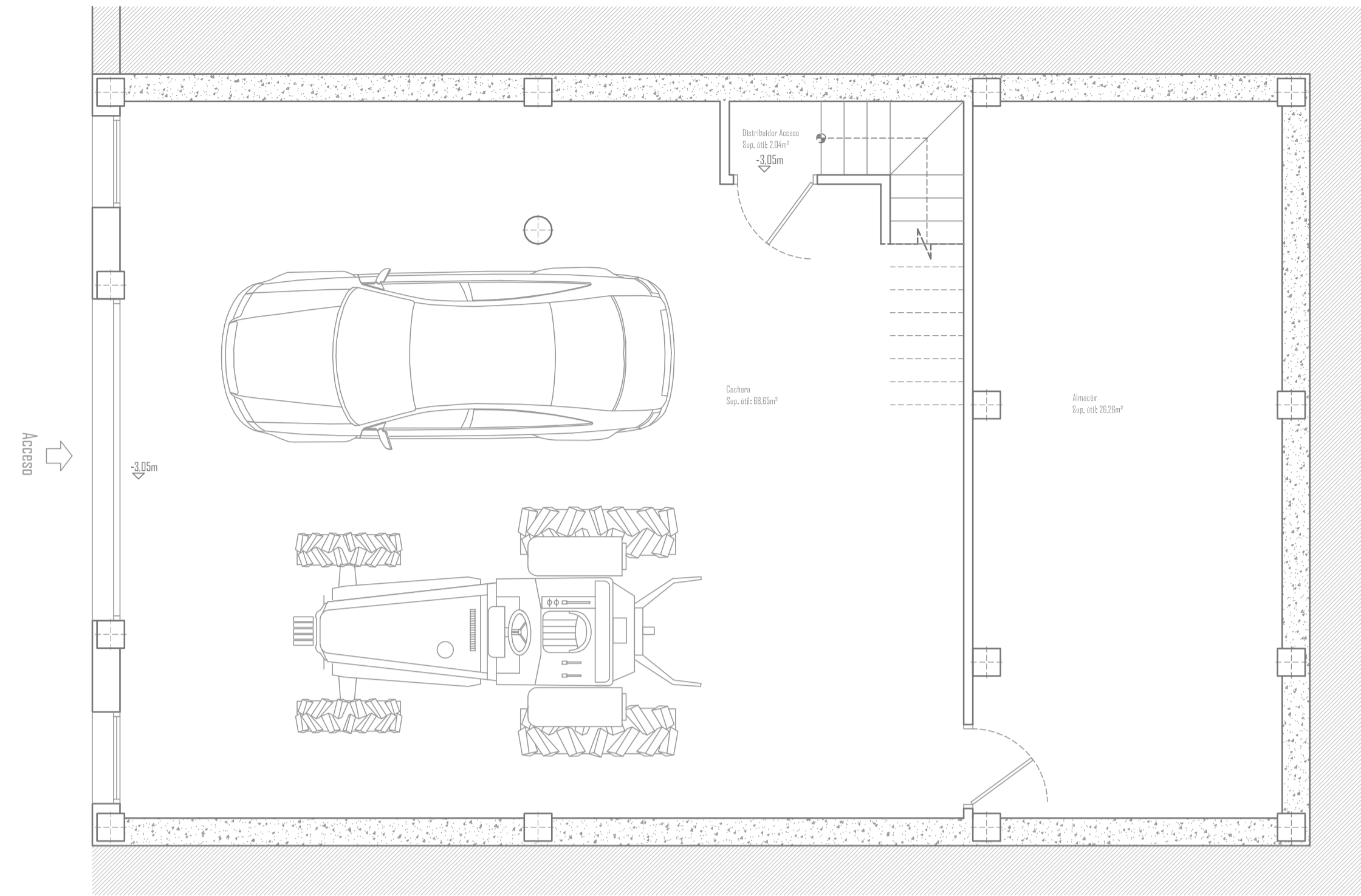
Ramirez
ARQUITECTOS

PROYECTO DE ACTUACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA
promotor:
D. Marco Antonio Calvo Jiménez

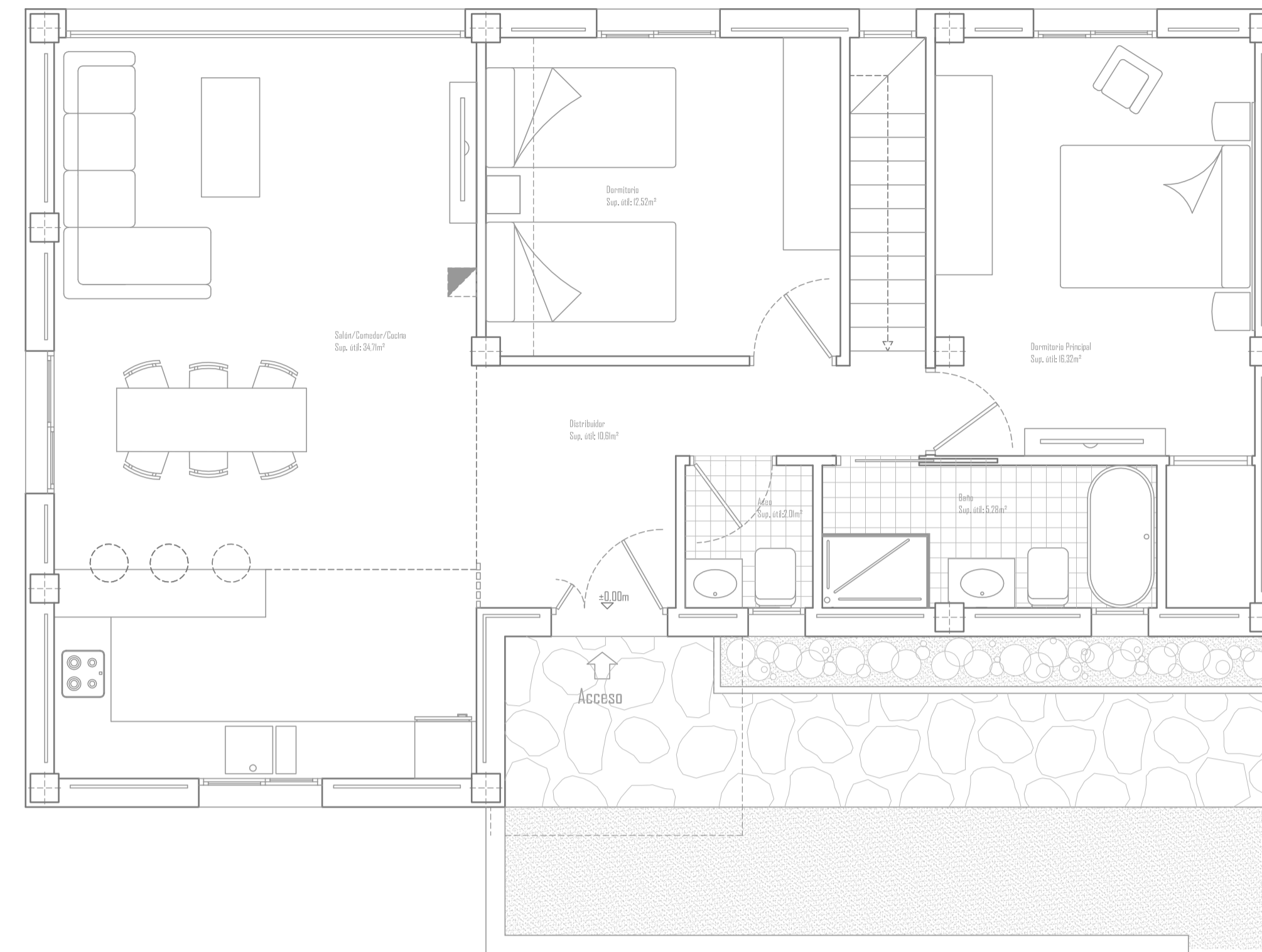
situación:
Polígono 27 Parcela 172
VALLEHERMOSO, PRIEGO DE CORDOBA (CORDOBA)
Ref. Catastral: N455402700072000008

plano:
SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y PARCELA
arquitecto:
Eduardo Ramirez Matilla

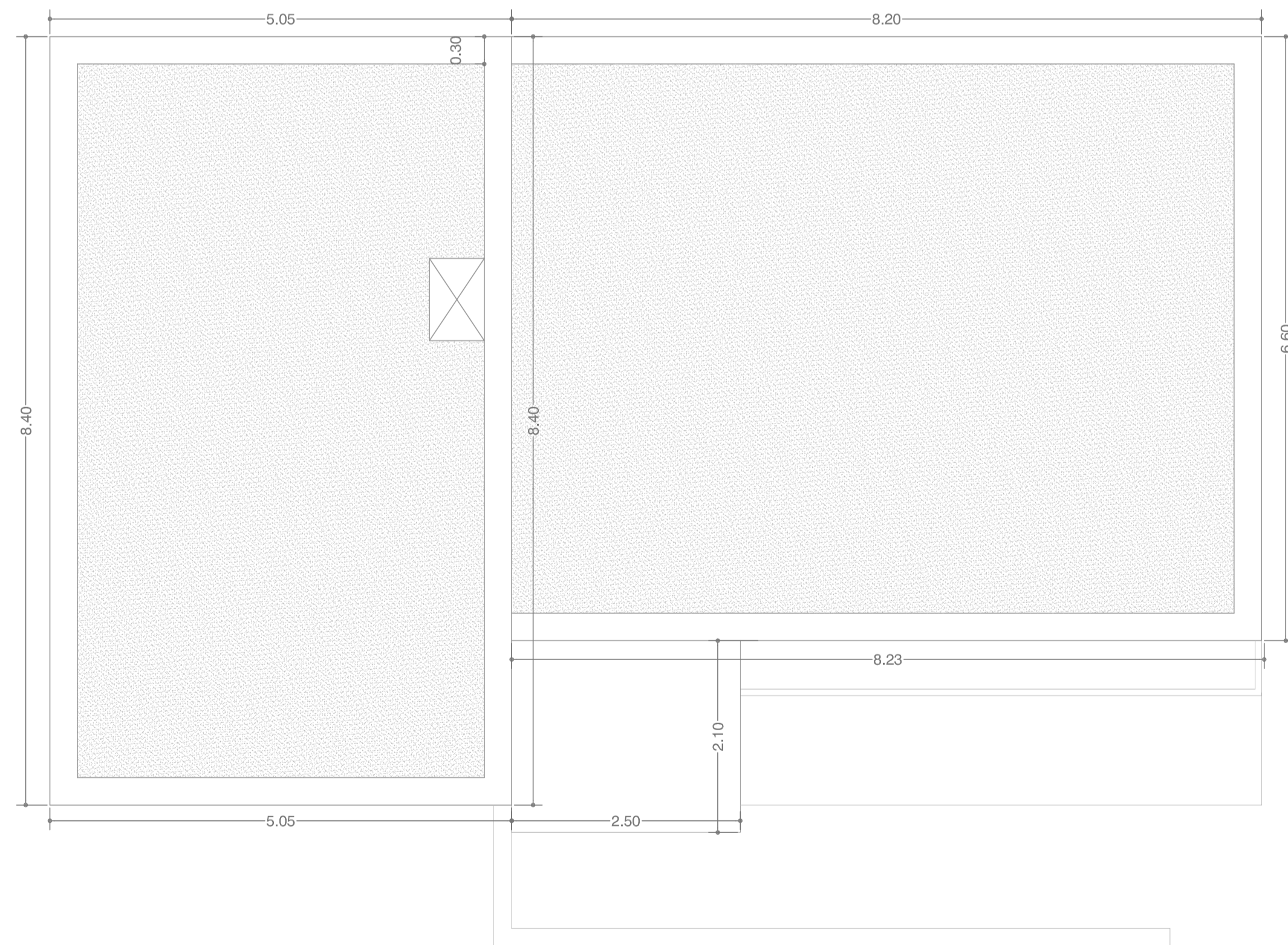
FECHA: Diciembre 2022
ESCALA: 1/500
PLANO Nº: 01



PLANTA SEMISÓTANO - Distribución y Superficies



PLANTA BAJA - Distribución y Superficies

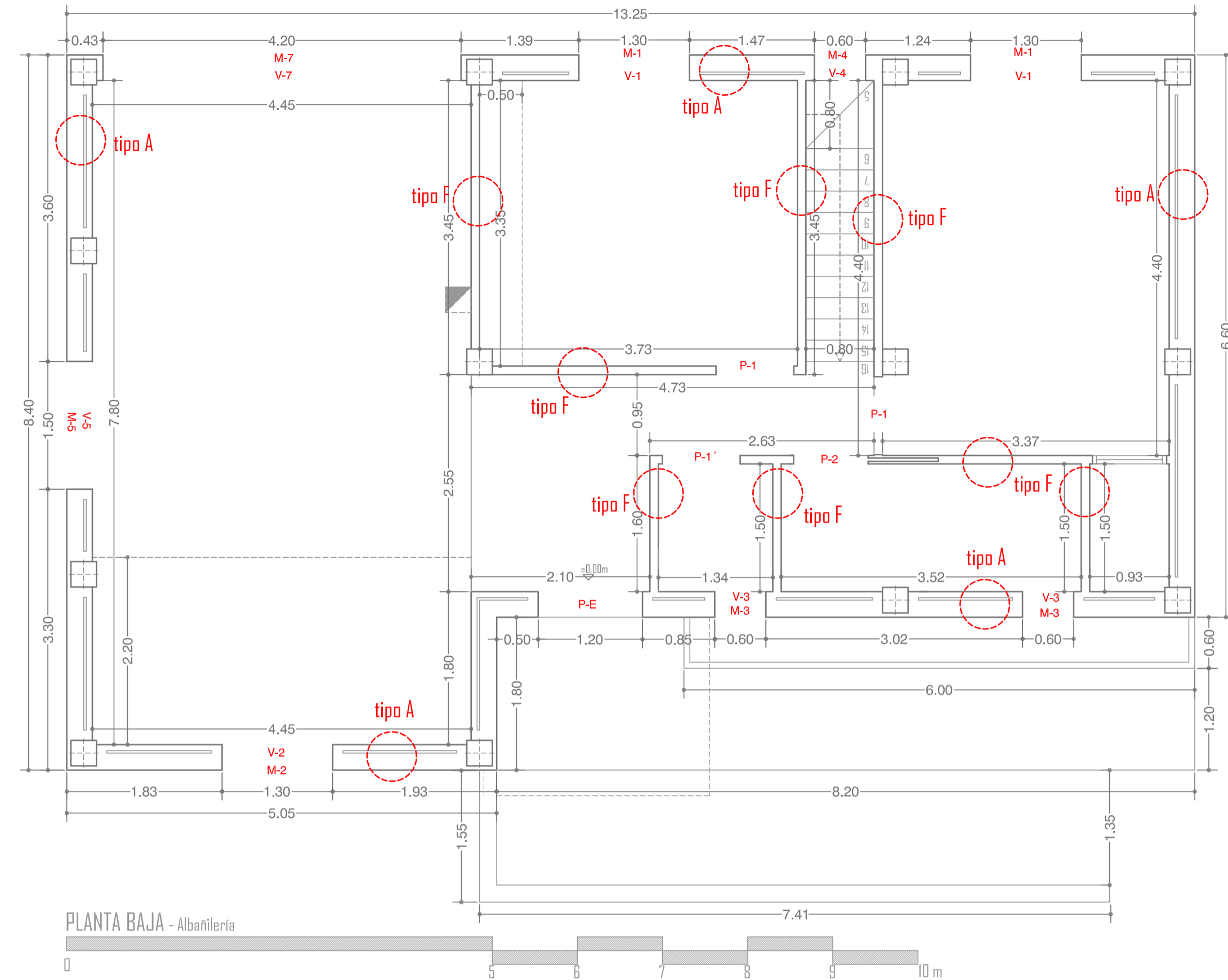
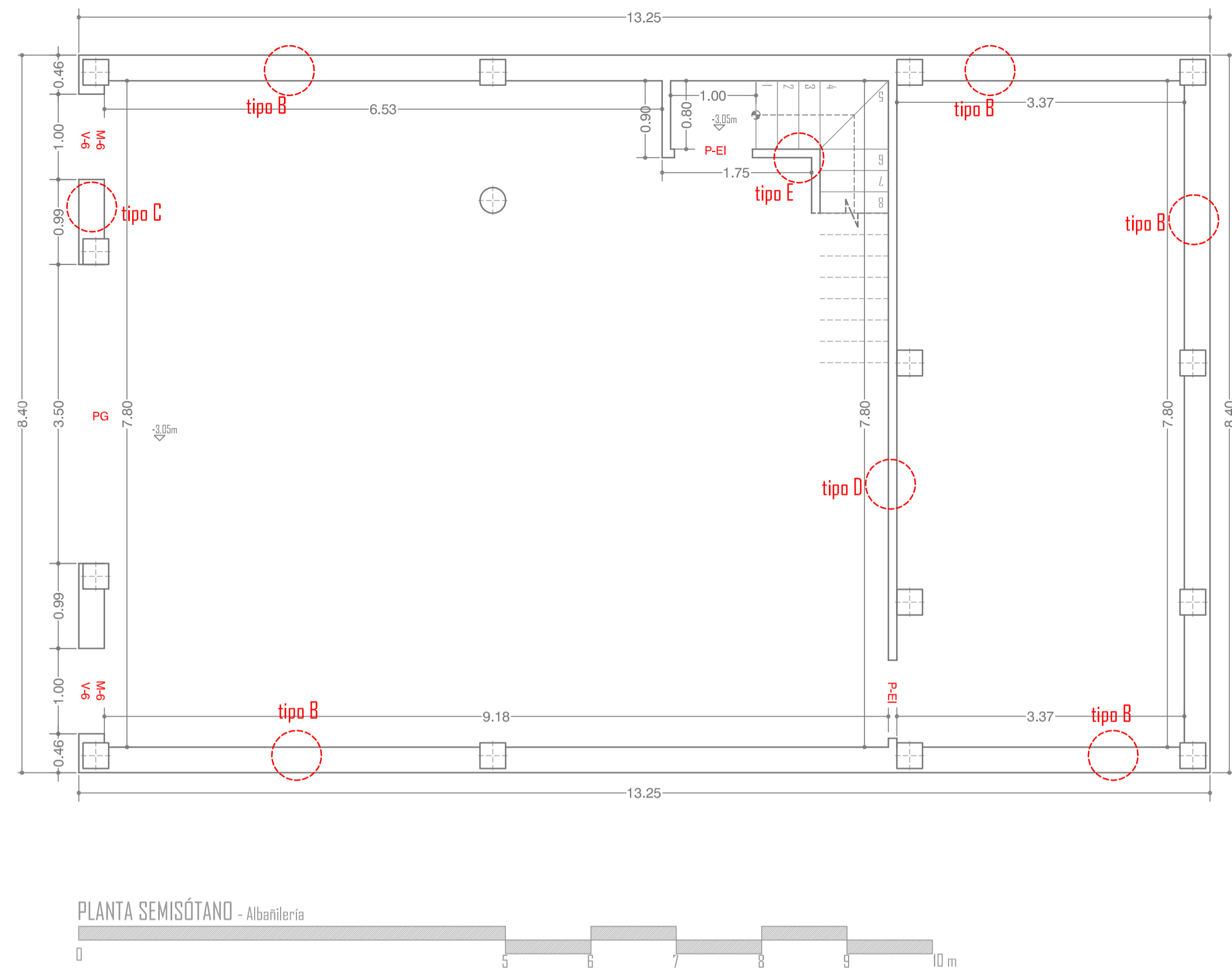


PLANTA CUBIERTA

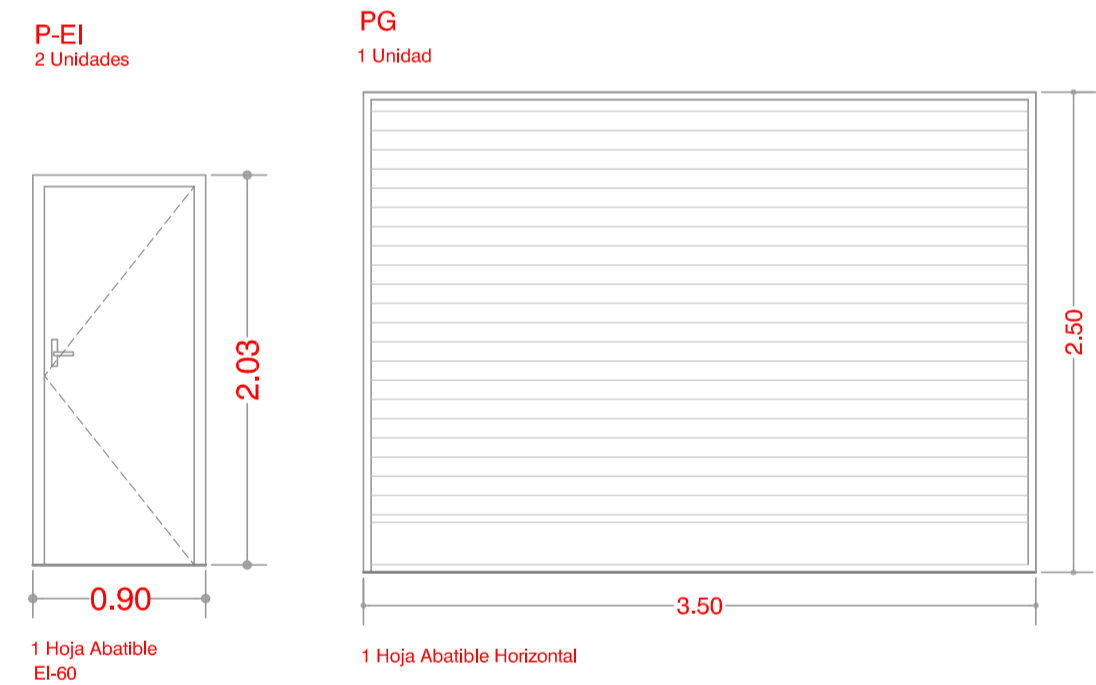


CUADRO DE SUPERFICIES			
	USO	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA
Planta Semisótano	Cochera/Almacén	96,95 m ²	111,30 m ²
Planta Baja	Vivienda	81,45 m ²	96,57 m ²
Total		178,40 m²	207,87 m²

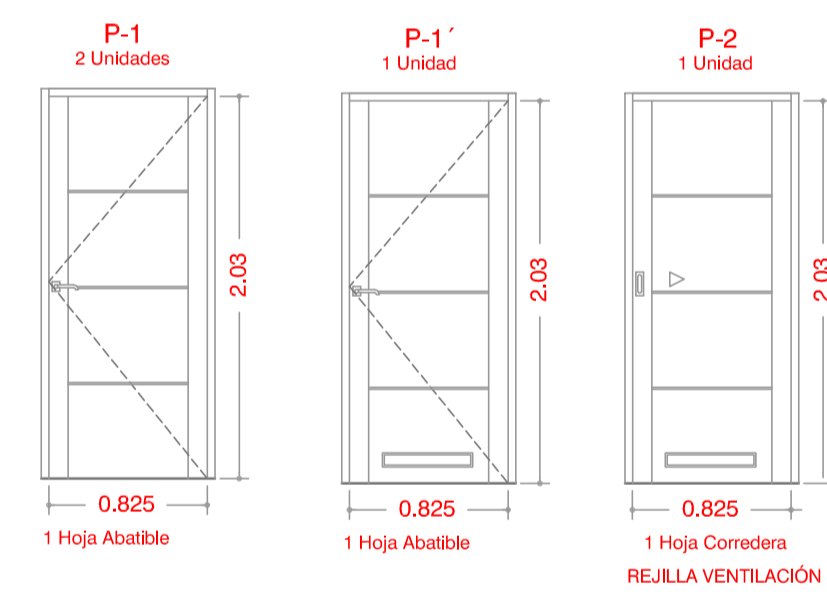
Superficie de la parcela (según Título de Propiedad): 25.557,84 m²
 Ocupación resultante: 111,30 m² = 0,44 % de la parcela



CARPINTERÍA METÁLICA

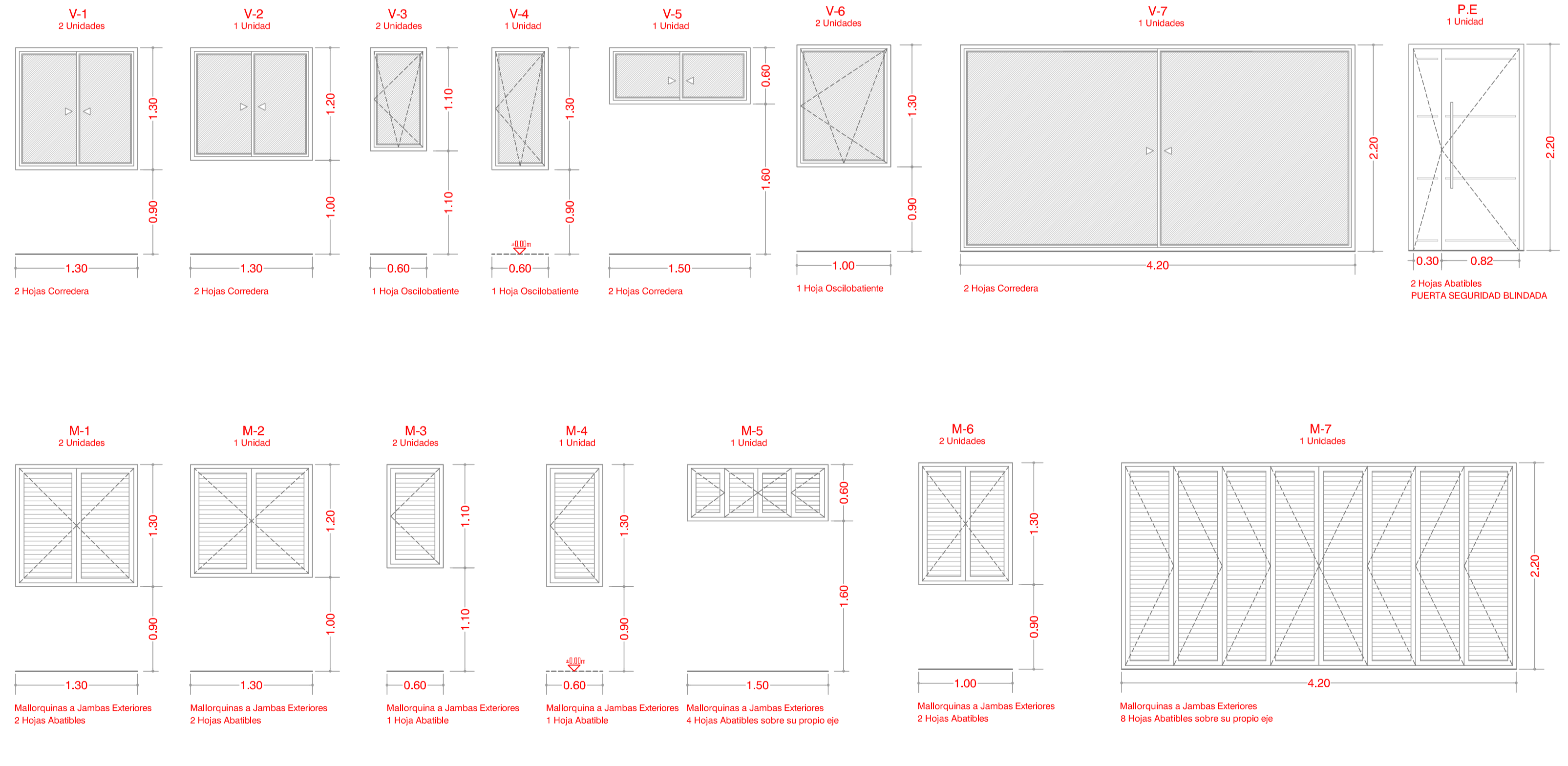


CARPINTERIA MADERA



CARPINTERÍA ALUMINIO

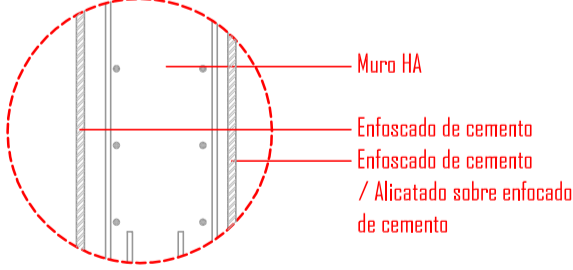
RPT (Rotura de puente térmico) (Lacado Imitación Madera)



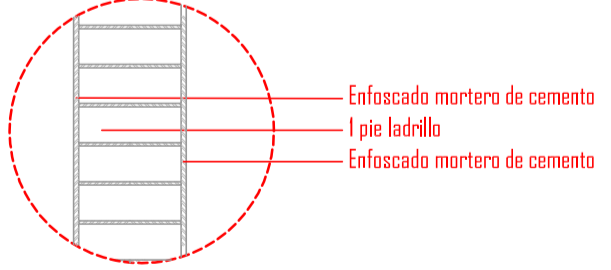
tipo A



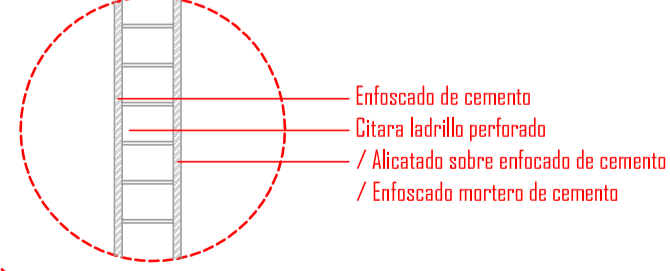
tipo B



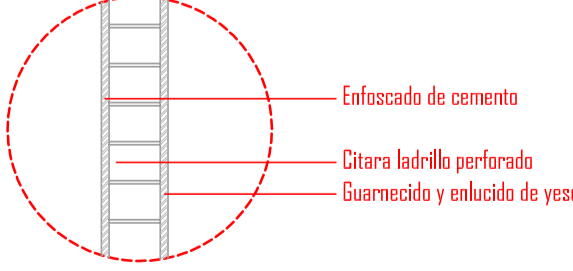
tipo C



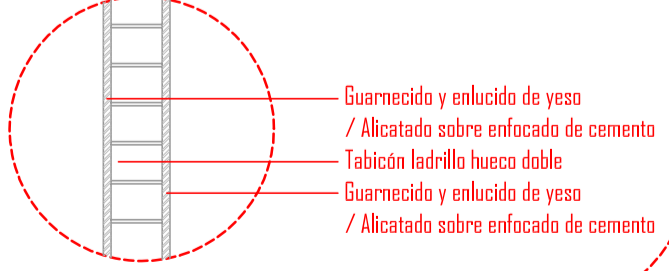
tipo D



tipo E



tipo F



ESTUDIO ARQUITECTURA
Pro. de la Construcción n.º 5 Sijp
Paseo de Córdoba (Córdoba)
tlfno 957 540 388
650 770 980
659 675 768
aramatilla@gmail.com
aramatilla@gmail.com

Ramírez
ARQUITECTOS

PROYECTO DE ACTUACIÓN

promotor:
D. Marco Antonio Calvo Jiménez

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA

situación:
Polígono 27 Parcela 172
VALLEHERMOSO, PUEBLO DE CORDOBA (CORDOBA)
Ref. Catastral: I40554027001720000BL

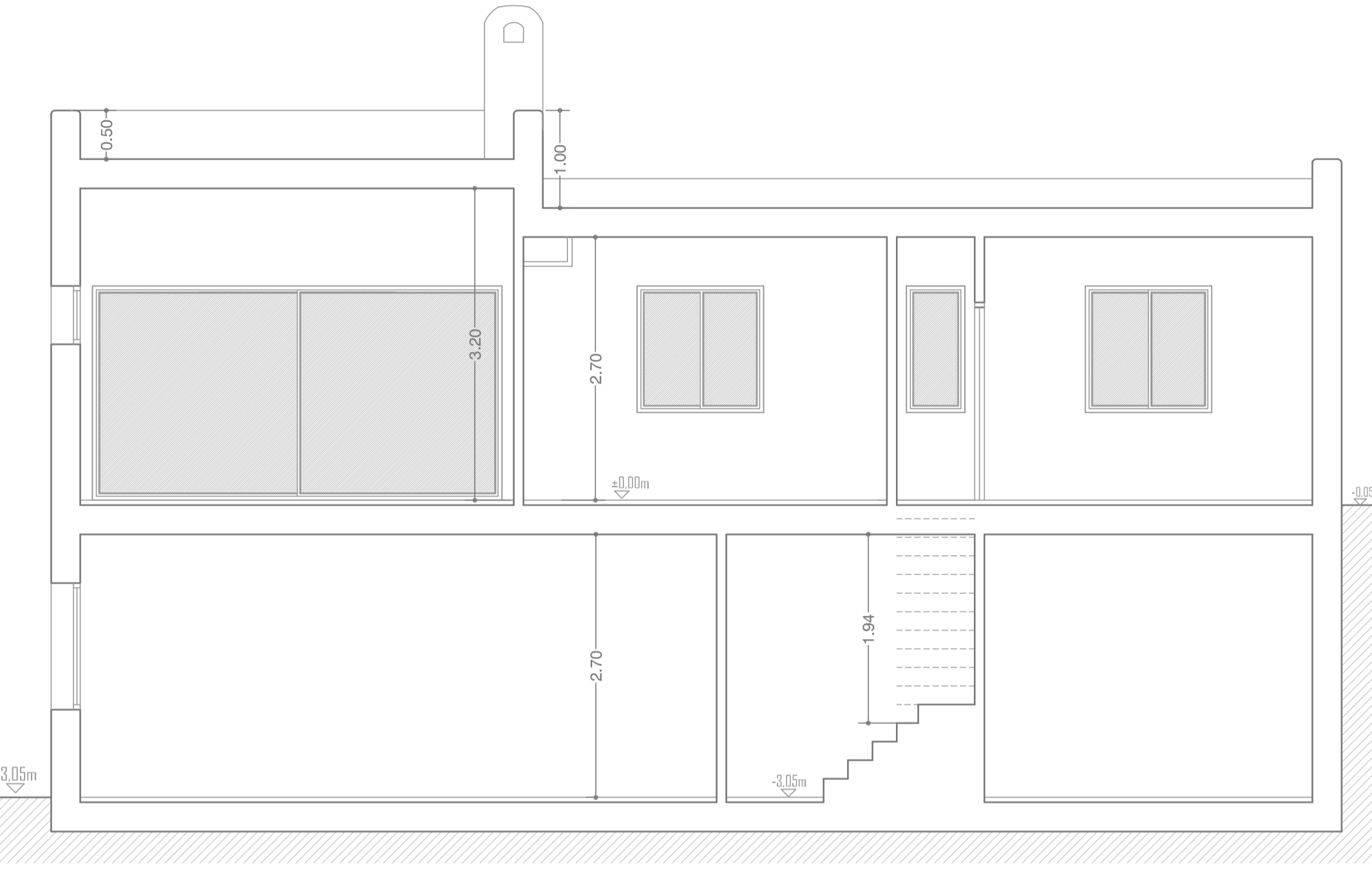
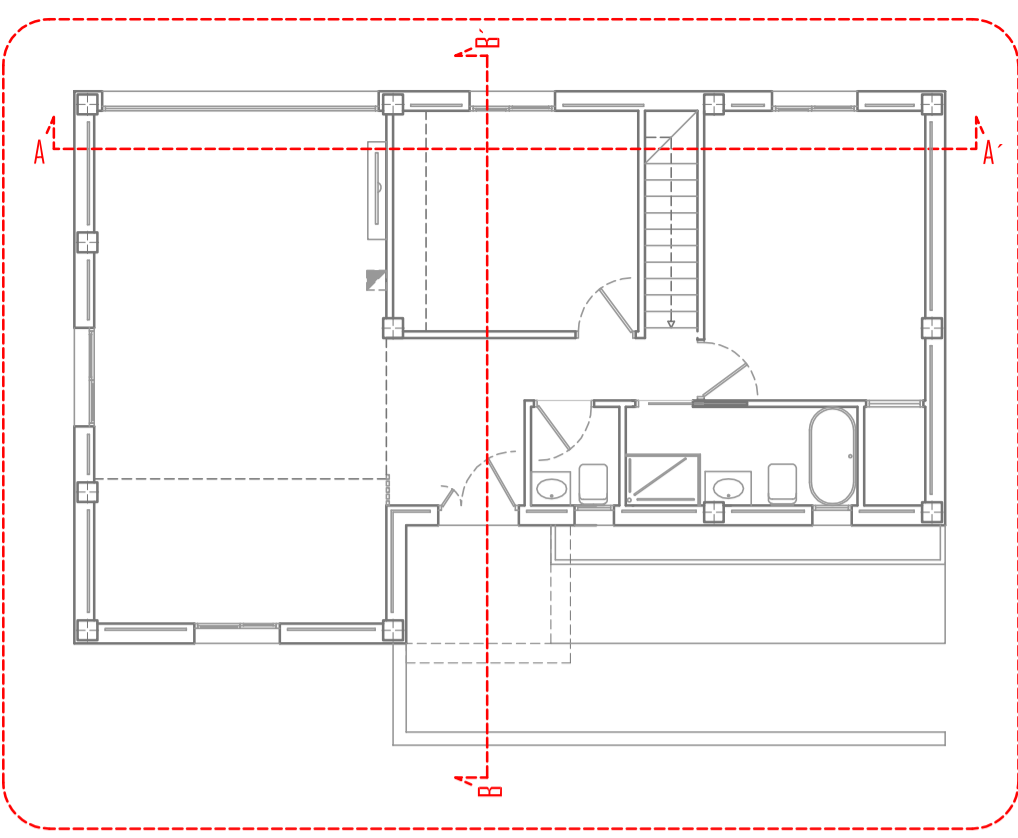
plano:
ALBAÑILERÍA Y MEMORIA DE CARPINTERÍA

arquitecto:
Eduardo Ramírez Matilla

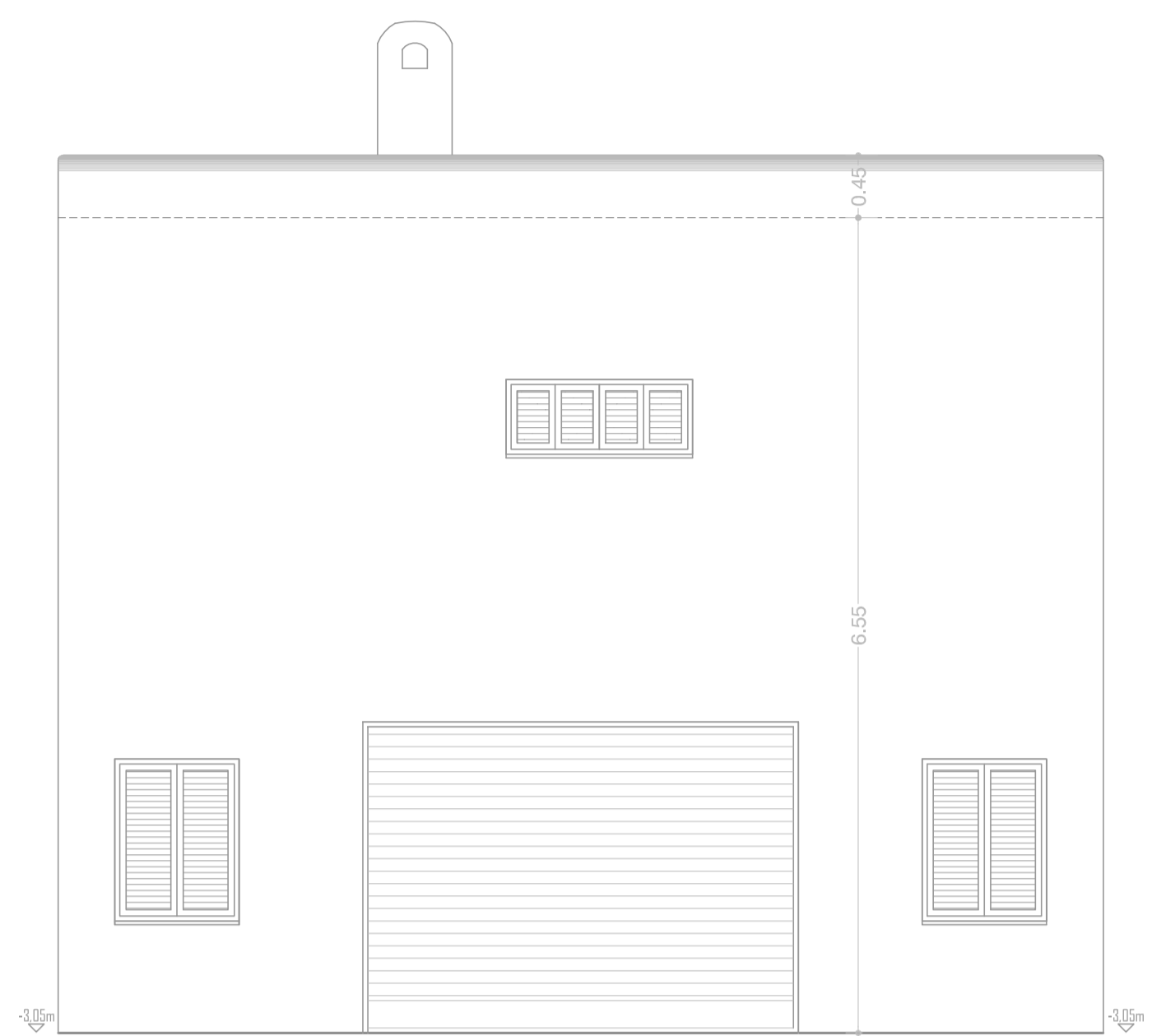
FECHA
Diciembre 2022/1/50

ESCALA

PLANO Nº
03



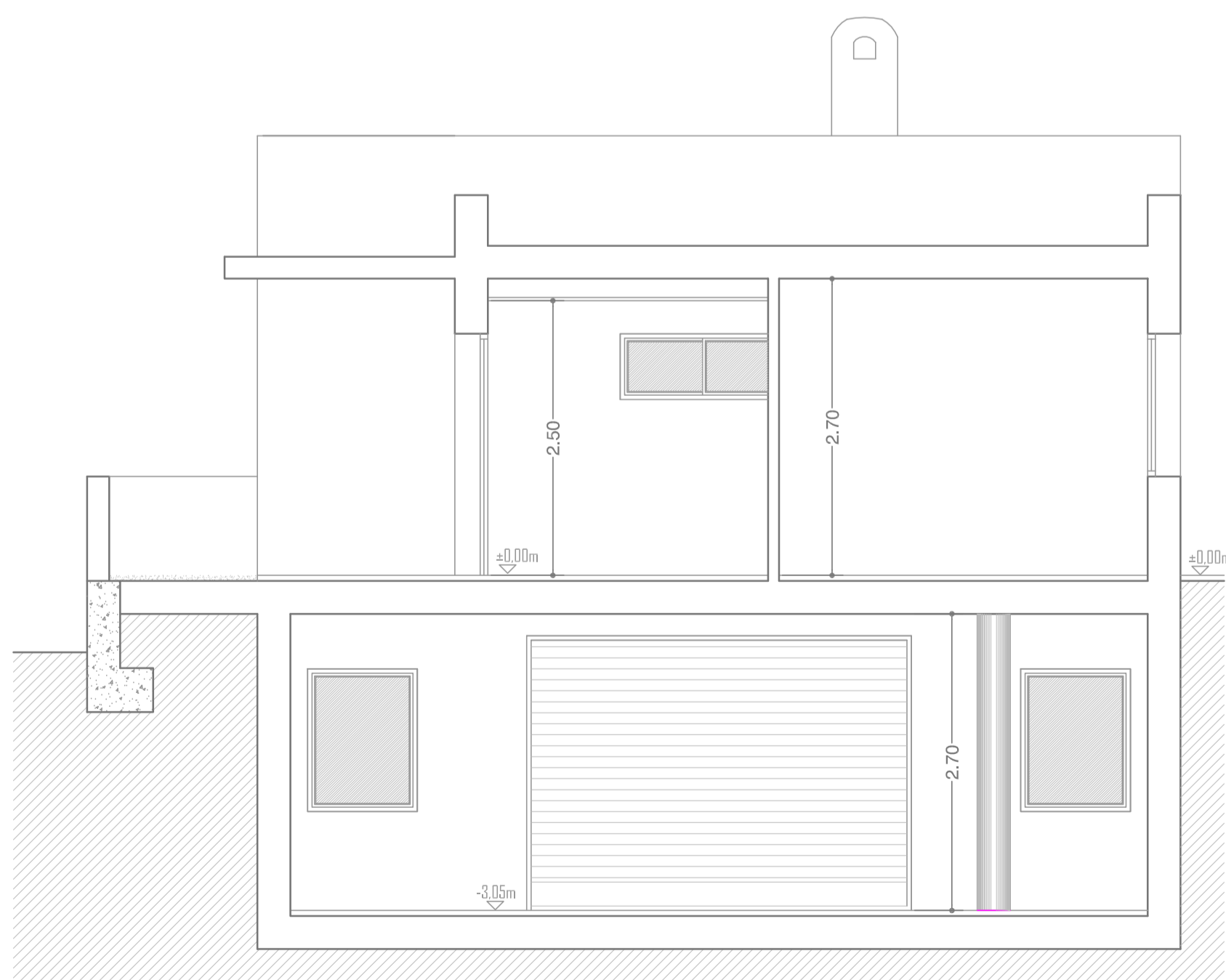
SECCIÓN A - A'



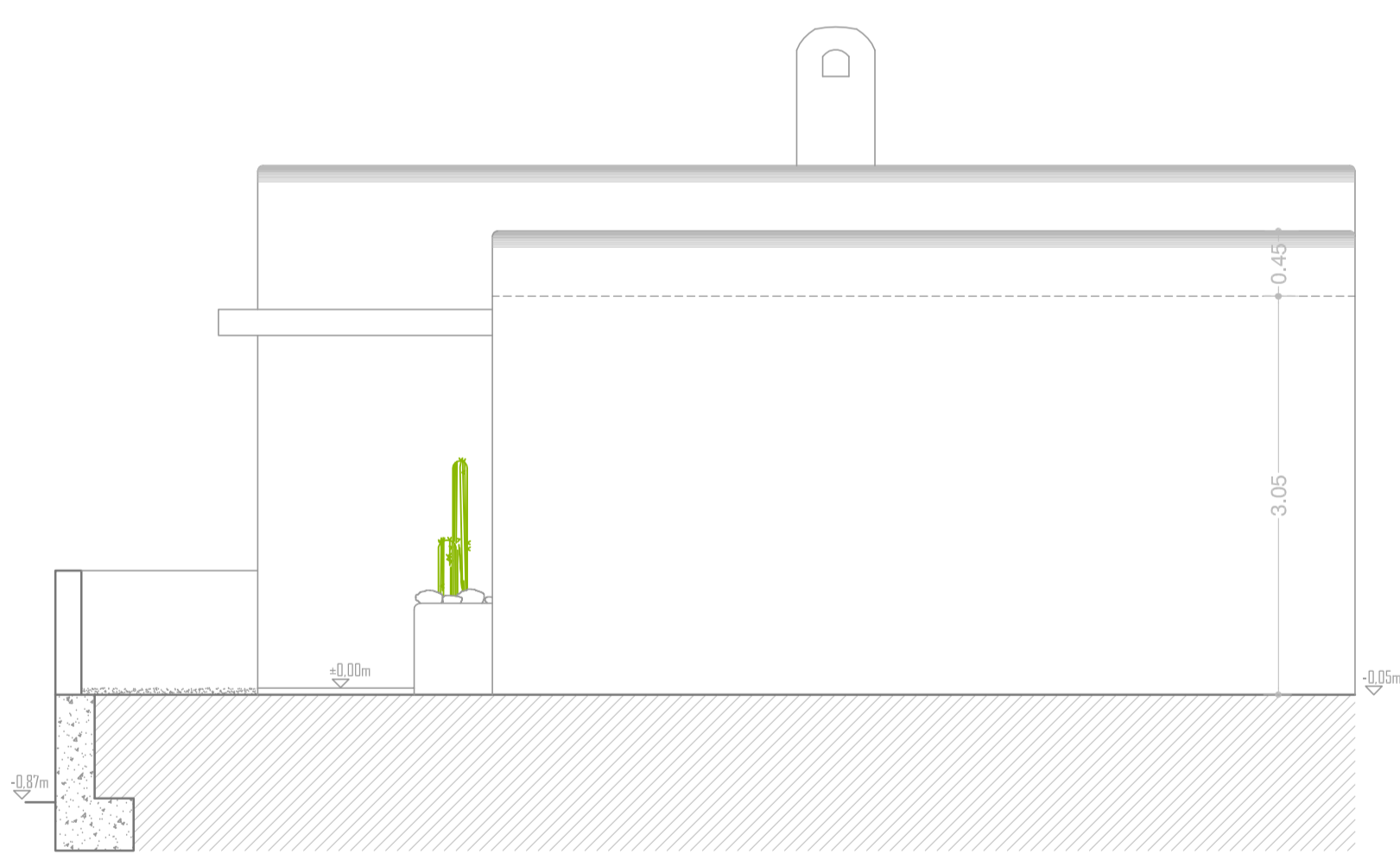
ALZADO LATERAL IZQUIERDO



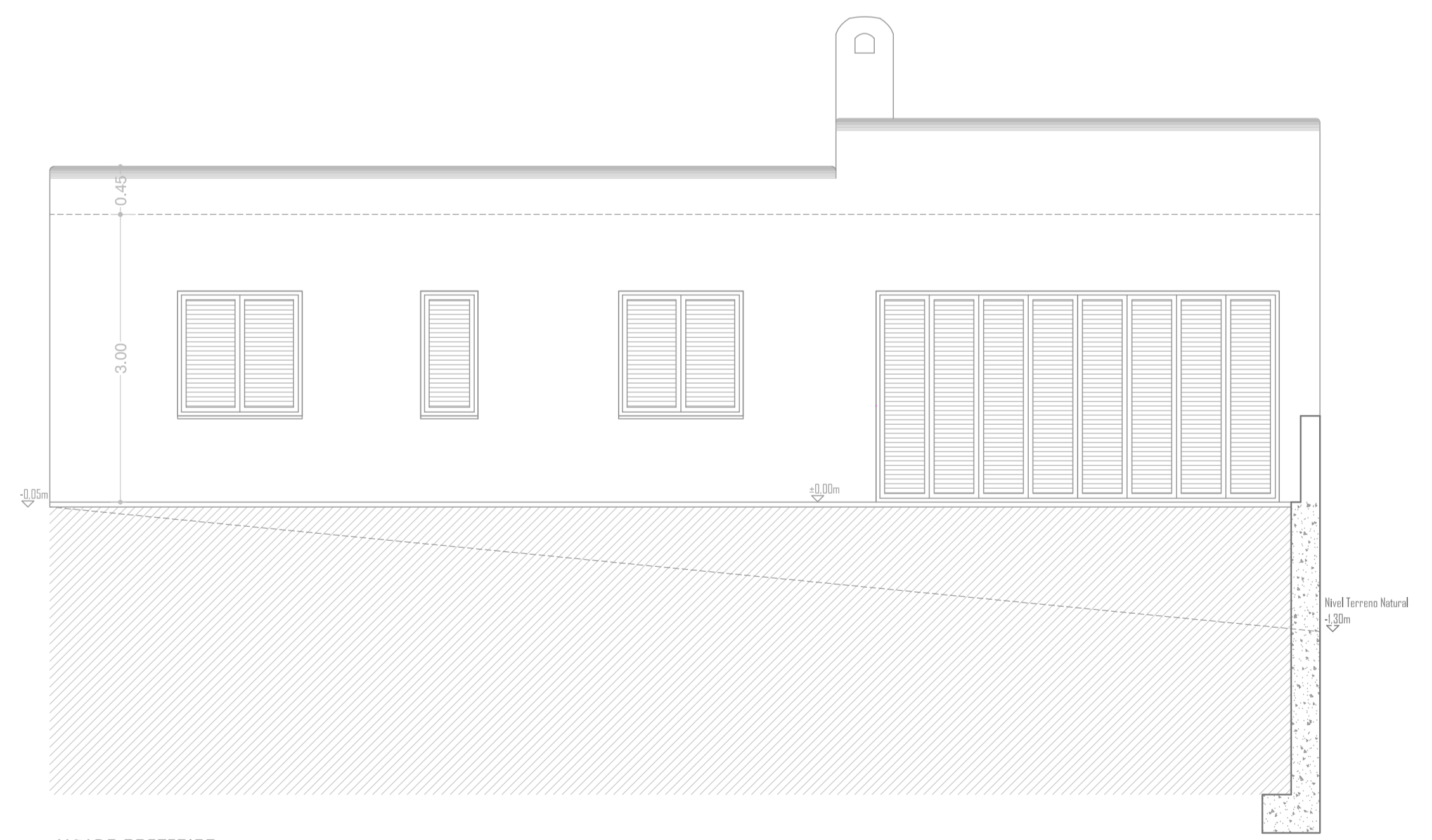
ALZADO PRINCIPAL



SECCIÓN B - B'



ALZADO LATERAL DERECHO



ALZADO POSTERIOR

ESTUDIO ARQUITECTURA
 Pza. de la Constitución s/n. 5.º piso
 Príncipe de Córdoba (Córdoba)
 tfo 957 540 388
 650 770 360
 650 770 368
 eramata@gmail.com
 eramata@gmail.com

Ramírez
 ARQUITECTOS

PROYECTO DE ACTUACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA
 promotor:
 D. Marco Antonio Calvo Jiménez

situación:
 Polígono 27 Parcela 172
 VALLEHERMOSO, PUEBLO DE CORDOBA (CORDOBA)
 Ref. Catastral: I4055A027001720000BL

plano: ALZADOS Y SECCIONES
 arquitecto:
 Eduardo Ramírez Matilla

FECHA: Diciembre-2022 / U/50
 ESCALA:
 PLANO Nº: 04

Ramírez

A R Q U I T E C T O S

Promotor D. Marco Antonio Calvo Jiménez

Documento Proyecto Actuación - Autorización previa (cualificación)

Situación Vallehermoso, Polígono 27 Parcela 172 - Priego de Córdoba

E. DOCUMENTACIÓN ANEXA

1. Obligaciones asumidas por el promotor de la actuación.

El promotor de la actividad asume las obligaciones derivadas de la actuación extraordinaria de implantación de vivienda unifamiliar aislada sin vinculación que se pretende, constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico tal y como se establece en el articulado de la Ley 7/2021 (artículo 22.5 de la Ley), con la finalidad de que se produzca la mencionada prestación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, por un máximo del quince (15) por ciento del presupuesto de ejecución material de la obra proyectada.
- c) Solicitud de licencia urbanística, conforme al presente Proyecto de Actuación previamente aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.