



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 DEFINITIVA DE ESTUDIO DE DETALLE

REALINEACIÓN EN C/ RAMÓN Y CAJAL

C/ Ramón y Cajal, 101 – PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA	4
1.1. OBJETO.....	4
1.2. PROMOTOR.....	4
1.3. REDACTORES.....	5
1.4. INICIATIVA Y TRAMITACIÓN.....	5
1.5. ANTECEDENTES.....	8
1.6. ÁMBITO: SUPERFICIE, LÍMITES Y SITUACIÓN CATASTRAL.....	8
1.7. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.....	9
1.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	10
1.9. CONTENIDO DEL DOCUMENTO.....	11
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN	12
2.1. FINES Y OBJETIVOS.....	12
2.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	12
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	12
2.4. DETERMINACIONES.....	13
2.5. GESTIÓN URBANÍSTICA.....	13
3. PRINCIPALES AFECCIONES SOBRE EL ÁMBITO	14
3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	14
3.2. AFECCIONES TERRITORIALES.....	14
3.3. AFECCIONES SECTORIALES.....	15
3.4. AFECCIONES AMBIENTALES.....	16
3.5. AFECCIONES SOBRE LA SALUD.....	16
4. CONCLUSIÓN	18

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO

En adecuación a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), 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 (RGLISTA) y el PGOU de Priego de Córdoba,

- El presente Estudio de Detalle tiene por objeto completar, adaptar o modificar algunas determinaciones de la ordenación detallada en una actuación urbanística que no implica modificar el uso ni la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico ni afectar negativamente a las dotaciones (art. 71 LISTA).
- Para ello, de acuerdo al art. 94.2 RGLISTA, el Estudio de Detalle no podrá:
 - a) *modificar el uso urbanístico del suelo*
 - b) *alterar la edificabilidad o el número de viviendas*
 - c) *incrementar el aprovechamiento urbanístico*
 - d) *afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.*

El Estudio de Detalle sí podrá:

- a) *Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*
 - b) *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*
 - c) *Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*
- No se precisa de sistema de actuación.

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 y D. Raúl Aguilera Granados, colegiado nº 541 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, con domicilio a estos efectos en C/ Santa Rosalía, 11 bajo de Cabra (Córdoba).

1.4. INICIATIVA Y TRAMITACIÓN

La iniciativa privada y la tramitación se llevarán a cabo de acuerdo al artículo 112 del RGLISTA, que a su vez remitan a los artículos 102 a 110 del RGLISTA. Se enuncia el articulado de especial relevancia:

Artículo 112 Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:

- a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.*
- b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.*
- c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.*

SECCIÓN 3 PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

Artículo 102 Aprobación inicial

1. El inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística tendrá lugar mediante acuerdo de la Administración urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan.

2. Conforme a lo previsto en los artículos siguientes, el acuerdo de aprobación inicial dispondrá someter el instrumento de ordenación urbanística a información pública y, en su caso, audiencia, así como requerir los informes previstos legalmente como preceptivos. El acuerdo se publicará conforme a lo previsto en el artículo 8.

Artículo 104 Información pública y audiencia

2. El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8.

3. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e).

4. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

- c) A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada. Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios.

Artículo 105 Informes sectoriales y consultas

1. Durante la información pública se solicitarán los siguientes informes:

- a) Los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por el instrumento de ordenación urbanística.
- b) El informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el artículo 107.

2. Además de lo anterior, se formulará consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística. El contenido del documento que las citadas compañías aporten en este trámite les vinculará en las futuras actuaciones contempladas en el instrumento objeto de la consulta, sin que con posterioridad puedan modificar o ampliar las previsiones y necesidades de infraestructuras y servicios técnicos indicados en aquel sin una justificación debidamente motivada, la cual deberá ser en todo caso validada o refrendada por la Administración urbanística.

Artículo 106 Régimen de los informes sectoriales

1. Conforme al artículo 78 de la Ley y a la normativa específica, los informes se limitarán en su contenido a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales. La restante información que se incluya en los mismos deberá diferenciarse expresamente y podrá no ser tenida en cuenta por el órgano competente para la aprobación. Los informes sectoriales no podrán exigir la reproducción de la legislación en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación.

2. Los informes tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre los aspectos de control y tutela sectorial referidos en el apartado 1, cuando así se establezca en su normativa específica.

3. A falta de solicitud del informe preceptivo, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística en aquellas determinaciones que afecten a las competencias del órgano administrativo cuyo informe preceptivo fue omitido o, siendo vinculante, lo haya sido en sentido desfavorable. Las determinaciones que no puedan aprobarse podrán suspenderse o denegarse conforme a lo previsto en el artículo 109.1.

4. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio público.

Artículo 107 Informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo

1. Conforme al artículo 75.2.b de Ley, corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitir informe durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada cuya aprobación corresponde a los municipios.

2. El informe tiene carácter vinculante en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general; de los planes parciales de ordenación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, cuyas propuestas

de delimitación no estuvieran contenidas en el instrumento de ordenación urbanística general; y de los planes especiales de ordenación de ámbitos de hábitat rural diseminado, cuando su ámbito no estuviera delimitado en el instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste.

3. El informe será solicitado por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, adjuntando a la solicitud un ejemplar del instrumento de ordenación urbanística aprobado, completo y diligenciado. El informe será emitido en el plazo de tres meses, a contar desde el día siguiente a la presentación de la documentación anterior en el registro del órgano competente para su emisión.

Artículo 109 Aprobación definitiva

1. Cuando no se aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, la Administración urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan, podrá adoptar motivadamente alguna de estas decisiones:

a) Aprobar definitivamente, de forma completa o parcial.

La aprobación definitiva parcial, suspendiendo o denegando una parte de sus determinaciones, podrá adoptarse si con ello no se desvirtúa el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística por afectar las deficiencias detectadas a concretas partes del instrumento de ordenación susceptibles de gestión y ejecución autónomas.

b) Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar.

c) Denegar la aprobación definitiva.

2. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres años a contar desde la fecha del acuerdo de aprobación inicial, transcurrido el mismo, sin que la Administración urbanística adopte la decisión que corresponda conforme a lo previsto en el apartado 1, se producirá la caducidad del procedimiento.

3. La subsanación de las deficiencias contenidas en los acuerdos que suspenden total o parcialmente el instrumento de ordenación urbanística deberá acordarse en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo correspondiente. Transcurrido este plazo, sin que se haya dictado un nuevo acuerdo por el que se aprueban definitivamente las determinaciones inicialmente suspendidas, éstas se entenderán denegadas. Será necesario un nuevo trámite de información pública y la solicitud de informes sectoriales antes de adoptar el citado acuerdo en los supuestos del artículo 108. Asimismo, se requerirá la ratificación del informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio cuando las determinaciones suspendidas afecten a su ámbito competencial.

Artículo 110 Publicidad, publicación y entrada en vigor

1. El instrumento de ordenación urbanística aprobado definitivamente será depositado en los registros administrativos regulados en el artículo 5 para garantizar su publicidad.

A estos efectos, los Ayuntamientos solicitarán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el depósito del instrumento de ordenación urbanística en el registro autonómico, adjuntando a la solicitud una copia diligenciada del documento aprobado definitivamente y el certificado del acuerdo correspondiente.

2. Conforme al artículo 83 de la Ley, el acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, junto al articulado de las normas urbanísticas, será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística.

La publicación indicará que se ha procedido al depósito conforme al apartado 1, así como el portal en el que podrá consultarse el documento íntegro del instrumento de ordenación urbanística.

3. Al objeto de dar cumplimiento al artículo 14.3 de la Ley, los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan las categorías de suelo rústico especialmente protegido por la legislación sectorial o preservados de su transformación mediante la urbanización o que delimiten ámbitos de hábitat rural diseminado, serán remitidos al Registro de la Propiedad junto con la correspondiente delimitación georreferenciada de su ámbito espacial. Así mismo, serán remitidos al Catastro los Acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que conlleven una variación en los valores catastrales de los inmuebles incluidos en su ámbito.

4. La entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística y los efectos que la misma tiene conforme al artículo 84 de la Ley se producirán a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente, salvo que el acuerdo de aprobación definitiva establezca un plazo superior.

1.5. ANTECEDENTES

- El ámbito está recogido parcialmente en la modificación del vigente PGOU llevada a cabo como UE-32, con aprobación definitiva de fecha 24 de febrero de 2022.
- El proyecto de reparcelación fue aprobado definitivamente con fecha 30 de agosto 2022.
- Las obras de urbanización fueron recepcionadas con fecha 15 de mayo de 2023.
- Con fecha 5 de diciembre y número de registro 055/RT00/E/2023/997 se solicita la tramitación del Estudio de Detalle para Realineación en C/ Ramón y Cajal
- Con fecha 3 de enero de 2024 se emite informe técnico por parte del técnico municipal requiriendo subsanaciones al anterior, asignado como expediente 2023/33142.

1.6. ÁMBITO: SUPERFICIE, LÍMITES Y SITUACIÓN CATASTRAL

La superficie del ámbito correspondiente a la FINCA UNO INICIAL es de 6.010,64 m².

FINCA INICIAL UNO

Titular: SOLOACEITE SL

Ubicación: C/ Ramón y Cajal, 101

Ref. catastral: Pendiente de reasignación

Ref. registral: finca registral 54.975, inscrita al tomo 1493, libro 925, folio 171, alta 1

Sup. catastral: No consta

Sup. registral: 6.010,64 m²

Sup. comprobada: 6.010,64 m²

La aprobación de la nueva alineación, producirá un deslinde por el que parte de dicha finca se segregará en proyecto de parcelación y se unirá a la siguiente finca colindante, que no se considera ámbito de actuación:

FINCA INICIAL DOS

Titular: AYUNTAMIENTO DE PRIEGO DE CÓRDOBA

Ubicación: C/ Ramón y Cajal, s/n

Ref. catastral: No tiene

Ref. registral: finca registral 54.976, inscrita al tomo 1493, libro 925, folio 176, alta 1

Sup. catastral: No consta

Sup. registral: 23,79 m²

Sup. comprobada: 23,79 m²

Se realiza la alineación sobre la planimetría procedente de la reparcelación de la Unidad de Ejecución 32 llevada a cabo y que está completamente consolidada según se ha indicado en los antecedentes.

La situación catastral está pendiente de actualización después de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la reparcelación.

1.7. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El Plan General de Ordenación Urbanística fue modificado de forma pormenorizada. El presente Estudio de Detalle no modifica ningún parámetro urbanístico, incluido el aprovechamiento.

El ámbito corresponde a suelo urbano, en el cual se ha llevado a cabo un desarrollo urbanístico que ha quedado completamente consolidado. A raíz del mismo, la parcela lucrativa de la que se modifica su alineación, tiene calificación de zona TERCIARIA.

Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

Son de aplicación las condiciones particulares de la zona TERCIARIA definidos en el PGOU, con las siguientes modificaciones aprobadas en la Modificación del PGOU:

1.7.1. 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.

1.7.2. 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.

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.

Alineaciones

Las alineaciones son las recogidas en el plano de alineaciones, siendo todas ellas alineaciones a vial. Se modifica mediante el presente Estudio de Detalle.

Separación a linderos

De acuerdo al articulado del PGOU.

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).

Edificabilidad y número de plantas

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

1. Edificabilidad neta: 1,75 m²/ m²s
2. Altura máxima: 3 plantas

1.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La implantación de una superficie comercial con un importante impacto en el tráfico rodado y peatonal de la zona, aconseja una redefinición del encuentro viario al que recae la parcela. El presente instrumento lleva a cabo una nueva alineación que permitirá una intervención posterior en el viario.

Para ello, será necesario modificar la alineación de la parcela, reduciendo esta en la superficie necesaria para la posterior intervención viaria. Consecuentemente, la parcela viaria se incrementará en la misma superficie en que decrece la parcela terciaria, mediante la agregación de la porción que la nueva alineación destinde, lo que se llevará a cabo en proyecto de parcelación.

El Estudio de Detalle es el instrumento complementario de ordenación adecuado para llevar a cabo esta operación de alineación en la que no existe ningún cambio de uso y no se incrementa el aprovechamiento, según se ha especificado ya anteriormente.

La alineación producirá una ampliación del viario, de cesión gratuita, que no conlleva reparcelación, estando de acuerdo el Ayuntamiento de Priego de Córdoba en ello mediante la tramitación y aprobación de este instrumento.

1.9. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El contenido del conjunto documental del Estudio de Detalle es el siguiente:

- A Memoria del Estudio de Detalle
- B Documentación Gráfica: Planos
- C Resumen Ejecutivo

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. FINES Y OBJETIVOS

Los objetivos perseguidos por el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

- Nueva alineación de parcela lucrativa de uso terciario para ampliación del viario.

2.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Los principales puntos de actuación del presente Estudio de Detalle, de acuerdo con los objetivos marcados, son:

- **Alineación de parcela.**
Se realiza una nueva alineación de la parcela que introduce una curva en la esquina de C/ Ramón y Cajal con Gaspar Montellano, con objeto de ampliar el vial.
- **Edificabilidad**
El Estudio de Detalle no modifica la edificabilidad de la parcela lucrativa. El volumen definido por la aplicación del parámetro urbanístico de ocupación y número de plantas permite la materialización de toda la edificabilidad asignada.
- **Aprovechamiento**
El Estudio de Detalle no modifica el aprovechamiento de la parcela lucrativa, al no modificarse la edificabilidad asignada a la parcela.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La justificación de la solución adoptada se realiza en base a:

1. La nueva alineación es solicitada por el propietario y promotor, en base a facilitar la implantación de una actividad comercial con incidencia en el tráfico peatonal y rodado.
2. Esta nueva alineación produce la ampliación del viario, en la misma superficie en que decrece la parcela lucrativa, sin que tenga coste para el Ayuntamiento de Priego de Córdoba, ya que se lleva a cabo en virtud del art. 7.18.3 del PGOU;

En los casos en los que el Plan defina una nueva alineación que quede retranqueada respecto a la existente, el Ayuntamiento podrá adquirir el espacio resultante del retranqueo para su incorporación al viario público mediante compra o permuta de suelo al propietario afectado o podrá compensar con edificabilidad dentro de la misma parcela cumpliendo con las condiciones de patios mínimos. El espacio resultante anterior será, en cualquier caso, urbanizado y libre de obstáculos para uso público peatonal.

3. El Estudio de Detalle no modifica el aprovechamiento de la parcela lucrativa, ni por exceso ni por defecto, lo cual es compatible con su capacidad de actuación. Por tanto, aunque la reducción de la superficie del solar, y en aplicación de la ordenanza de zona, produciría una disminución de la edificabilidad según el coeficiente de edificabilidad ($96,66 \times 1,75 = 169,16 \text{ m}^2$ techo), las condiciones de ocupación y número de plantas permiten la materialización de dicha edificabilidad.

4. Se recoge a continuación el desglose de fincas según su estado inicial:

Finca	Superficies (m ²)	Calificación	Propietario	Techo máx. (m ² t)	Aprovecham. (u.a.)
UNO	6.010,64	TERCIARIO	Soloaceite S.L.	10.518,62	10.518,62
	6.010,64			10.518,62	10.518,62

5. Se recoge a continuación el desglose de fincas según su estado final:

Finca	Superficies (m ²)	Calificación	Propietario	Techo máx. (m ² t)	Aprovecham. (u.a.)
UNO	5.913,98	TERCIARIO	Soloaceite S.L.	10.518,62	10.518,62
DOS	96,66	VIARIO	Ayto. Priego	0,00	0,00
	6.010,64			10.518,62	10.518,62

2.4. DETERMINACIONES

No se modifican ninguna otra determinación distinta a la nueva alineación, que queda recogida en el plano de alineaciones.

2.5. GESTIÓN URBANÍSTICA

Zona de viario

La zona de viario se cederá urbanizada al ayuntamiento mediante proyecto de parcelación. Las obras de ordenación y modificación del viario podrán llevarse a cabo mediante obras ordinarias de urbanización dada su escasa entidad.

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.

La actuación prevista mediante realineación 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.

En este caso, la alineación afecta exclusivamente a la propiedad municipal, ampliando la parcela de viario ya creada por reparcelación de la UE-32.

En caso de actuar con posterioridad sobre el viario, se atenderá a la titularidad de las vías que puedan estar afectadas.

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 pormenorizado, no comporta el aumento del consumo de recursos naturales básicos [agua, energía, suelo y materiales], así como de la correcta gestión de sus ciclos, por lo que no se precisa justificación.

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 el ámbito.

3.3. AFECIONES 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

De acuerdo al art. 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, "Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico":

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.*
- b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.*
- c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.*

Por tanto, no será preciso tramitar la evaluación ambiental del presente instrumento complementario de planeamiento.

3.5. AFECCIONES SOBRE LA SALUD

De acuerdo al art. 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no será necesario la tramitación prevista en el mismo, por no encontrarse en ninguno de los ámbitos de aplicación, por no tratarse de un instrumento de planeamiento sino complementario y no poseer una evidente incidencia en la salud. Por tanto, se considera que la presente modificación NO TIENE AFECCIÓN SOBRE LA SALUD.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, se encuentran sometidos a evaluación de impacto en la salud:

- a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengán exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine de acuerdo con los criterios contenidos en el Anexo II del presente Decreto o en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.*
- b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:*
 - o 1.º Instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones.*
 - o 2.º Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.*
- c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que figuran en el Anexo I de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, cuando se sometan al correspondiente instrumento de prevención y control ambiental previsto en la normativa vigente.*

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior del presente artículo, conforme a lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, no se someterán a evaluación de impacto en la salud:

- a) *Los planes y programas que se elaboren o aprueben por las Administraciones públicas y que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia, así como aquéllos de carácter estrictamente financiero o presupuestario.*
- b) *Aquellas innovaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de salud en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas regulado en los artículos 13, 16 y 17, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.*
- c) *Las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que se localicen, con carácter general, a una distancia superior a 1.000 metros de una zona residencial. En estos casos, la evaluación sobre los efectos para la salud de la actividad u obra y sus proyectos se efectuará sobre el estudio de impacto ambiental, dentro del procedimiento de tramitación del instrumento de control y prevención ambiental correspondiente.*

4. CONCLUSIÓN

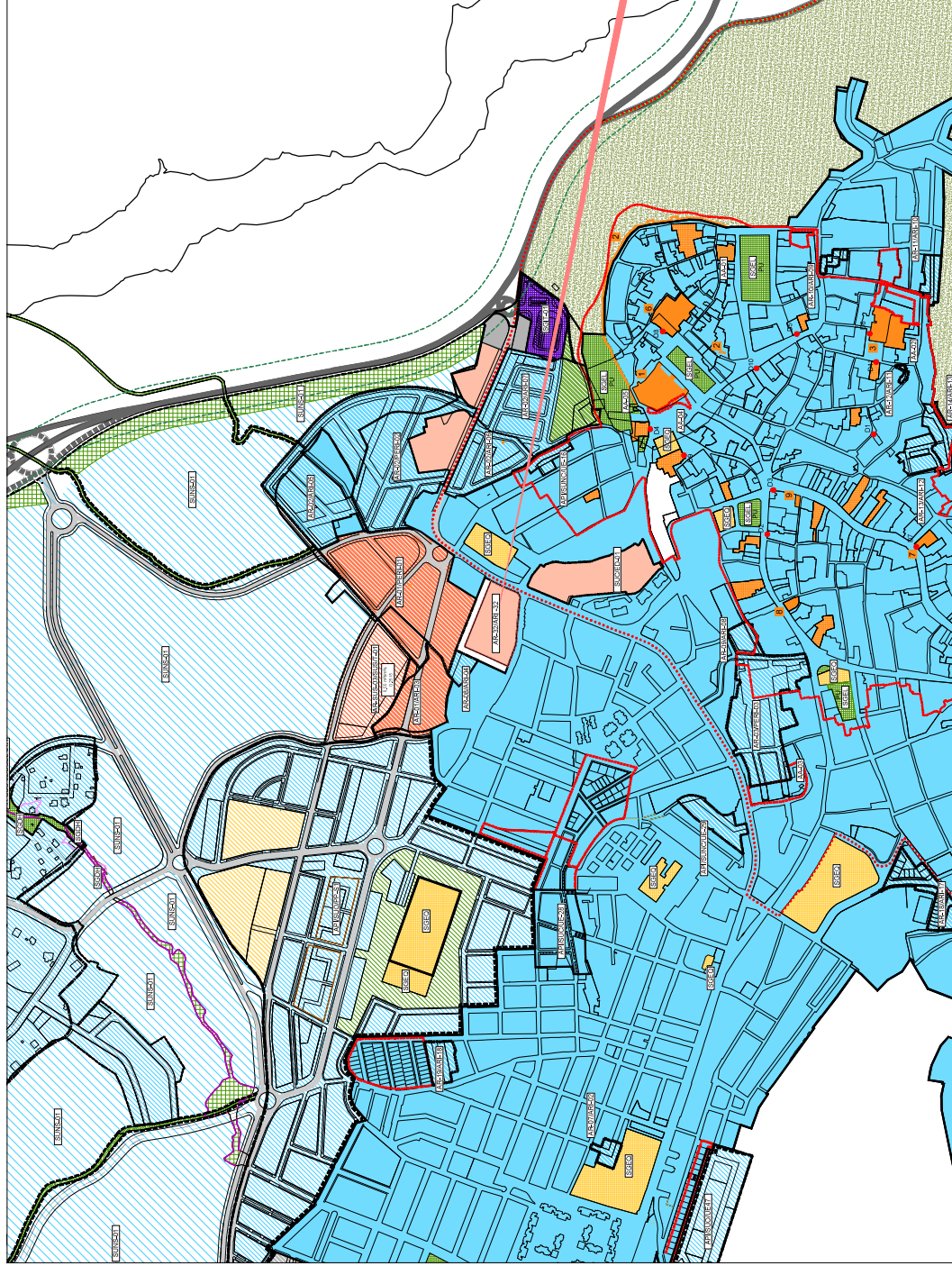
Con todo lo anteriormente expuesto en la Memoria y el resto de los documentos que componen el presente ESTUDIO DE DETALLE se considera suficientemente definido para su tramitación.

Priego de Córdoba, enero de 2.024

Fco. Javier Muñoz Aguilar
ARQUITECTO


Raúl Aguilera Granados
ARQUITECTO

PLANOS



- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
- ACTIVIDADES APTAS PARA ESTUDIO DE DETALLE
 - ÁREAS DE ADECUACIÓN E INCORPORACIÓN
 - ÁREAS DE SUELO CONSOLIDADO
 - SUELO URBANIZABLES RECTORIZADO
 - SUELO URBANIZABLES NO RECTORIZADO
 - SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
 - RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL
 - EQUIPAMIENTO
 - EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
 - RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL
 - EQUIPAMIENTO
 - RESERVA DE ESPACIOS LIBRES
 - INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
- SECTORES SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO) O SECTORIZADO (SUS)**
- RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL
 - EQUIPAMIENTO
 - RESERVA DE ESPACIOS LIBRES
 - INFRAESTRUCTURAS
- PARAMETROS DE SECTORES**
- USO DESTINADO
 - CONTINUIDAD DE LÍNEA
 - MINIMA
 - MAXIMA
 - INFORMACIÓN
 - INFORMACIÓN
- ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)**
- USO DESTINADO
 - CONTINUIDAD DE LÍNEA
 - MINIMA
 - MAXIMA
 - INFORMACIÓN
 - INFORMACIÓN
- SUELO NO URBANIZABLE (SNU)**
- RESERVA DE ESPACIOS LIBRES
 - INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
 - RESERVA DE ESPACIOS LIBRES
 - INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
- SISTEMAS GENERALES (SG)**
- SG-01: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
 - SG-02: SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
 - SG-03: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
 - SG-04: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-05: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-06: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-07: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-08: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-09: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-10: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-11: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-12: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-13: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-14: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-15: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-16: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-17: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-18: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-19: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
 - SG-20: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO





www.desarrolloburgadesproyectos.es
 Calle Rosales, 11 - 48800 CABEZAS (Córdoba)
 Tlf: 957 52 84 10

ESTUDIO DE DETALLE DE

REALINEACIÓN EN C/ RAMÓN Y CAJAL

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


Nº Plano:

11

Escala:

1/5000

Firma del Promotor:



Fecha:

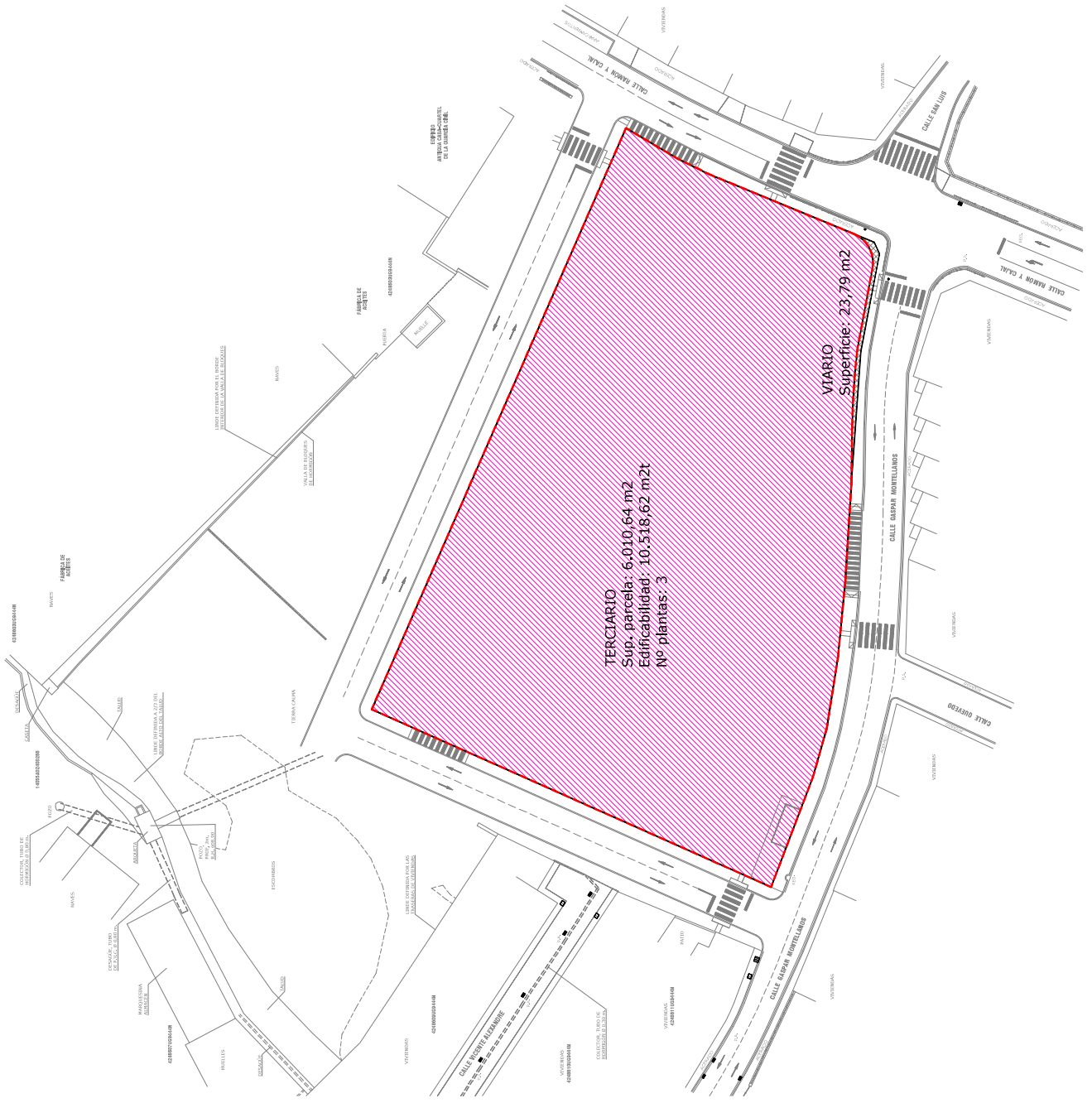
ENERO 2024

Expediente:

23039_SAC

Fco. Javier Muñoz Aguilár
 Arquitecto colegiado Nº 541 - Córdoba
 Anulación expediente Nº 318 - COCAG - Anulación original Nº 541 - COCAG

ÁMBITO DEL ARI-32 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE



--- Límite del ámbito
 — Línea de parcela

▨ Calificación: terciario
 ▩ Calificación: viario



ESTUDIO DE DETALLE DE
REALINEACIÓN EN C/ RAMÓN Y CAJAL
 C/ Ramón y Cajal, 101 - Priego de Córdoba (Córdoba)

PLANO DE INFORMACIÓN
 ORDENACIÓN ACTUAL:
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Nº Plano: **12**
 Escala: 1/500

Firma del Promotor: 
 Fecha: ENERO 2024
 Expediente: 23039_SAC
 Autorizado por el INIA SAC: 
 Autorizado por el INIA SAC: 

SISTEMA GEORREFERENCIADO DE VERTICES
COORDENADAS EN EXTENSION UTM 30 ETRS89

VERTICES DE FINCA INICIAL UNO (LUCRATIVO)

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	394103.36	4144616.94
2	394074.65	4144654.04
3	394082.49	4144654.16
4	394100.33	4144654.89
5	394111.65	4144654.08
6	394123.97	4144654.93
7	394139.57	4144654.96
8	394148.57	4144654.84
9	394150.15	4144654.81
10	394151.72	4144654.76
11	394153.30	4144654.68
12	394154.88	4144654.59
13	394156.45	4144654.48
14	394159.59	4144654.19
15	394161.16	4144654.01
16	394174.12	4144653.60
17	394174.97	4144653.81
18	394175.82	4144653.57
19	394176.64	4144653.78
20	394177.42	4144653.12
21	394178.13	4144653.59
22	394178.75	4144654.01
23	394179.27	4144654.17
24	394179.66	4144654.60
25	394189.26	4144654.85
26	394189.26	4144654.85
27	394191.76	4144659.92
28	394196.63	4144658.15

BASE DE PARTIDA DE LA R.A.P.:
VERTICE "CABR" Y "13473M001" ID DE RED "0016"

COORDENADAS GEODESICAS ETRS89		H. ELIPS.	
LATITUD	LONGITUD		
37° 28' 04.6791" N	4° 25' 77.25191" O	571.97	

COORDENADAS UTM, HUSO 30, SISTEMA ETRS89, ALTURA ORTONOMETRICA DEL GEODE EGN 2008 DE LA REDNAP DEL INSTITUTO GEODRAFICO NACIONAL

$X = 394103.36$ $Y = 4144616.94$ $Z = 524.135$

BASES EMPALMADAS PARA COMPROBACIONES Y REPLANTEOS

BR-1	X	Y	Z
BR-1	X = 394187.530	Y = 4144528.235	Z = 622.528
BR-2	X = 394053.531	Y = 4144554.668	Z = 618.895
BR-3	X = 394077.135	Y = 4144886.021	Z = 618.905

EQUIPOS EMPLEADOS:

ESTACION TOTAL ROBOTICA CON ESCANER EMAGEN, MARCA TRIMBLE MODELO S/M, SERIE 301046, CERTIFICADO DE CALIBRACION DE LA CASA AL-TOP N° 69928

RECEPTOR GNSS MULTICONSTELACION CON TRIPLE FRECUENCIA TRIMBLE MODELO R7, N° SERIE 301046Z, CAPACITADO PARA TRABAJAR SIMULTANEAMENTE CON LOS SISTEMAS GPS GALILEO, GLONASS, GPS, GALILEO, BEIDOU, QZSS Y SBAS) CERTIFICADO DE CALIBRACION POR LA CASA, AL-TOP N° 67006

RECEPTOR GNSS MULTICONSTELACION CON TRIPLE FRECUENCIA TRIMBLE MODELO BR201046, N° SERIE 37011804, CAPACITADO PARA TRABAJAR SIMULTANEAMENTE CON LOS SISTEMAS GPS GALILEO, GLONASS, GPS, GALILEO, BEIDOU, QZSS Y SBAS) CERTIFICADO DE CALIBRACION POR LA CASA, AL-TOP N° 66467

COLECTOR DE DATOS: TRIMBLE T7 N° DMP194300071

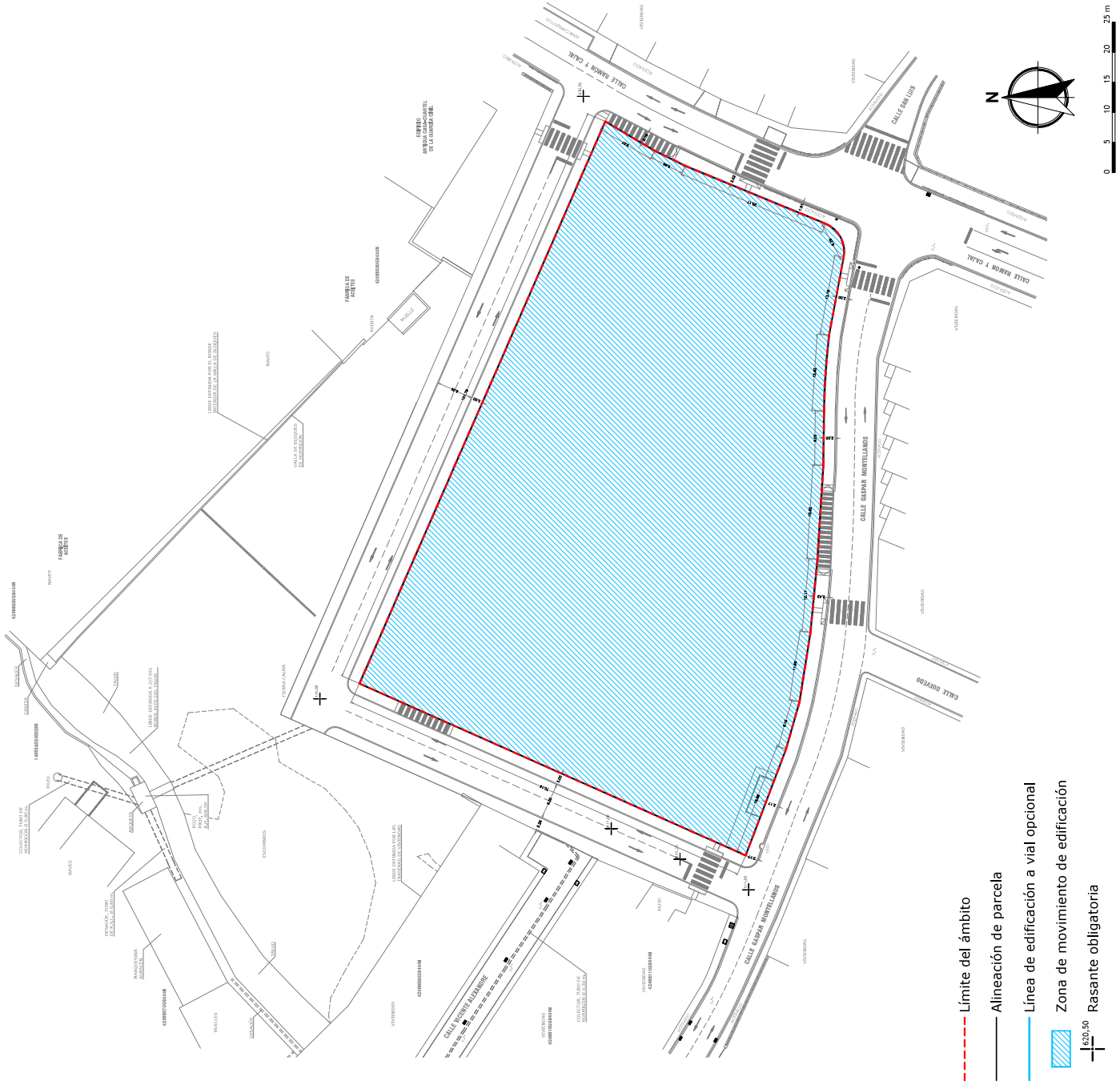


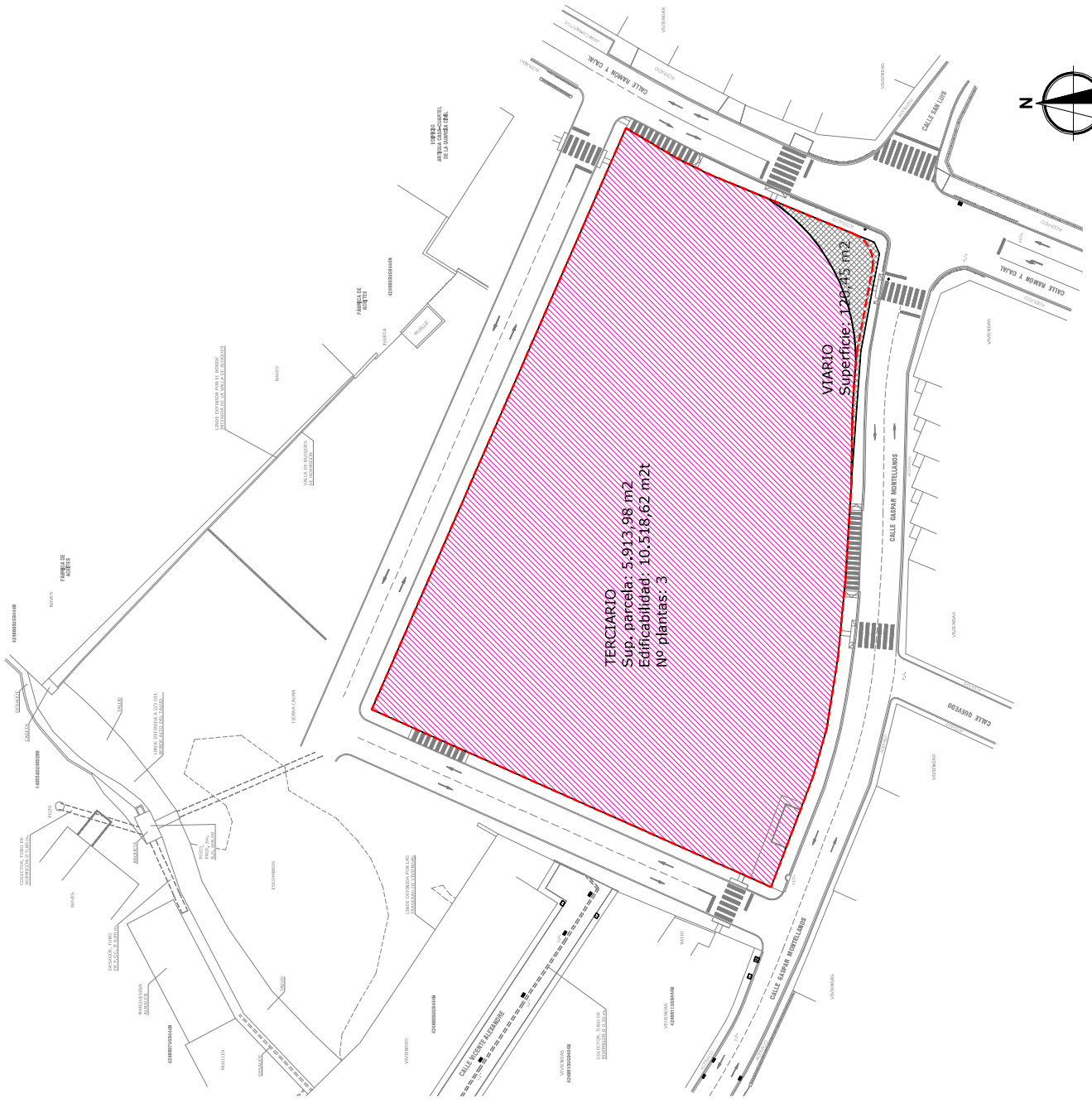
www.soluciones.s.l.com
 Santa Romera, 11 - 46102 Cabecera (Córdoba)
 Tlf: 959 65 62 49

ESTUDIO DE DETALLE DE
REALINEACION EN C/ RAMÓN Y CAJAL
 C/ Ramón y Cajal, 101 - Priego de Córdoba (Córdoba)

PLANO DE INFORMACION
ORDENACION ACTUAL:
ALINEACIONES Y RASANTES

Escala:	Nº Plano:
1/500	13
Fecha:	Proyecto:
ENERO 2024	23039_SAC
Firma del Promotor: 	
Firma del Proyecto: 	





--- Límite del ámbito
 — Línea de parcela

▨ Calificación: terciario
 ▩ Calificación: viario



ESTUDIO DE DETALLE DE
REALINEACIÓN EN C/ RAMÓN Y CAJAL
 C/ Ramón y Cajal, 101 - Priego de Córdoba (Córdoba)

PLANO DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN PROPUESTA:
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Escala: 1/500
 Nº Plano: **01**

Fecha: ENERO 2024
 Expediente: 23039_SAC

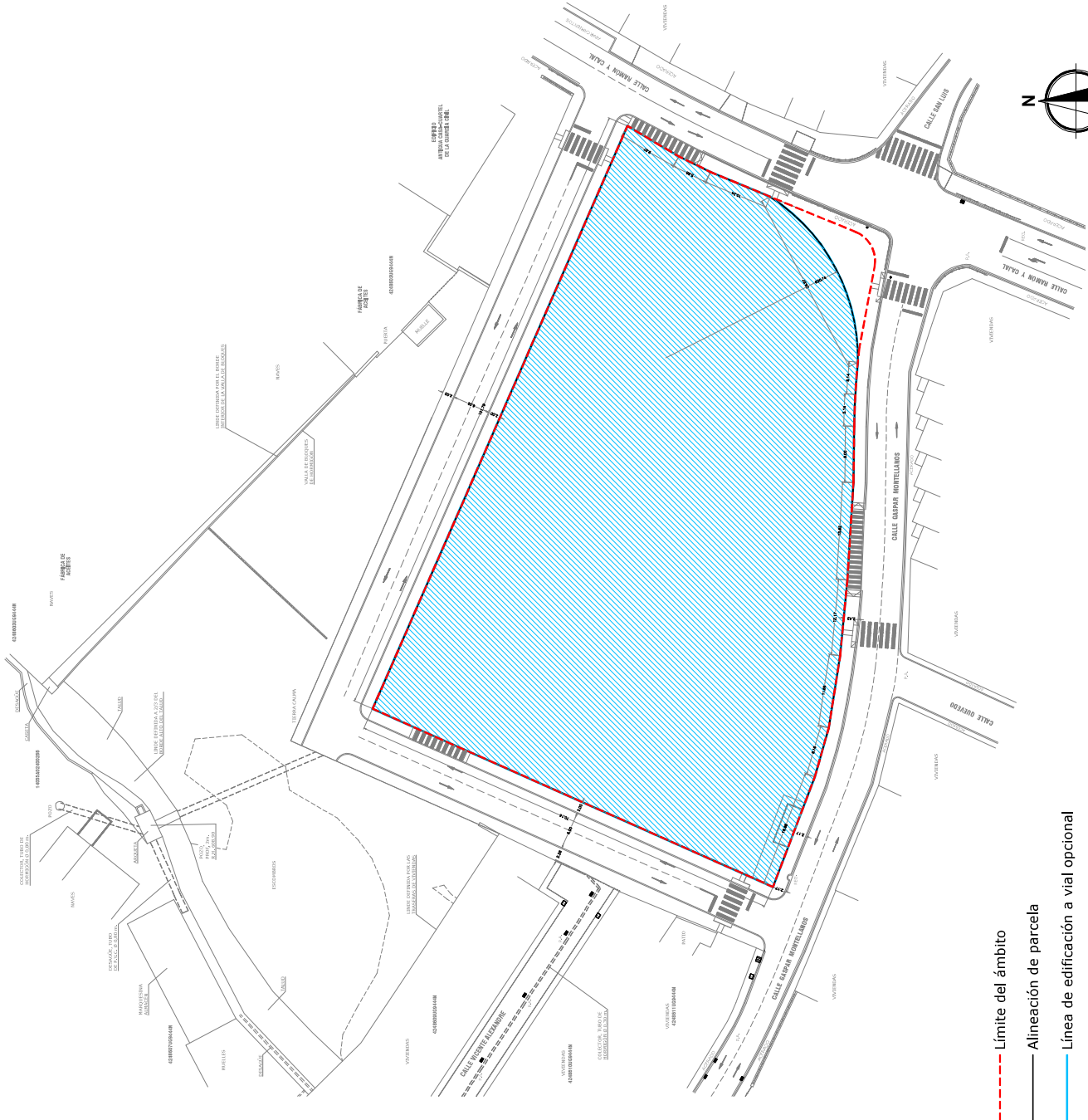
Firma del Promotor:

Firma del Ingeniero:
 Exp. John Ángel Aguilar
 Anulado por el N.º 522/2023. Anulado por el N.º 142/2023.

SOLCACEITE S.L.

SISTEMA GEORREFERENCIADO DE VERTICES
COORDENADAS EN EXTENSION UTM 30 ETRS89

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	394191.76	4144589.92
2	394196.63	4144578.15
3	394103.36	4144618.94
4	394074.85	4144554.84
5	394092.49	4144548.16
6	394100.33	4144545.89
7	394111.85	4144544.08
8	394123.97	4144542.93
9	394139.57	4144541.96
10	394148.57	4144541.84
11	394149.60	4144541.82
12	394150.63	4144541.80
13	394151.65	4144541.78
14	394152.68	4144541.72
15	394153.71	4144541.66
16	394154.73	4144541.60
17	394155.76	4144541.53
18	394156.78	4144541.45
19	394157.81	4144541.36
20	394158.83	4144541.27
21	394159.84	4144541.26
22	394160.85	4144541.29
23	394161.85	4144541.35
24	394162.86	4144541.44
25	394163.86	4144541.57
26	394164.86	4144541.73
27	394165.85	4144541.92
28	394166.83	4144542.14
29	394167.81	4144542.40
30	394168.78	4144542.69
31	394169.74	4144543.01
32	394170.68	4144543.36
33	394171.62	4144543.74
34	394172.54	4144544.16
35	394173.44	4144544.60
36	394174.34	4144545.07
37	394175.21	4144545.57
38	394176.07	4144546.10
39	394176.91	4144546.66
40	394177.74	4144547.25
41	394178.54	4144547.86
42	394179.32	4144548.50
43	394180.08	4144549.16
44	394180.82	4144549.85
45	394181.54	4144550.56
46	394182.23	4144551.30
47	394182.90	4144552.05
48	394183.54	4144552.83
49	394184.16	4144553.63
50	394184.73	4144554.45
51	394185.31	4144555.29
52	394189.26	4144564.05



- Límite del ámbito
- Alineación de parcela
- Línea de edificación a vial opcional
- Zona de movimiento de edificación



www.soluciones.es
Sana Romella, 11 - 46100 Cabell (Córdoba)
Tf: 957 65 62 49

ESTUDIO DE DETALLE DE

REALINEACIÓN EN C/ RAMÓN Y CAJAL

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

Escala: **1/500**

Nº Plano: **02**

Fecha: **ENERO 2024**

Expdiente: **23039_SAC**

PLANO DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PROPUESTA:

ALINEACIONES

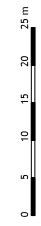
Firma del Promotor:



Exp. Javier Ángel Aguilar
Arquitecto nº 10.222.625

Expdiente: **23039_SAC**

Arquitecto nº 10.222.625





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 ESTUDIO DE DETALLE
REALINEACIÓN EN C/ RAMÓN Y CAJAL
C/ Ramón y Cajal, 101 – PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)

RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA	4
1.1. OBJETO.....	4
1.2. PROMOTOR.....	4
1.3. REDACTORES.....	5
1.4. INICIATIVA Y TRAMITACIÓN.....	5
1.5. ANTECEDENTES.....	8
1.6. ÁMBITO: SUPERFICIE, LÍMITES Y SITUACIÓN CATASTRAL.....	8
1.7. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.....	9
1.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	10
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN	12
2.1. FINES Y OBJETIVOS.....	12
2.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	12
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	12
2.4. DETERMINACIONES.....	13
2.5. GESTIÓN URBANÍSTICA.....	13
3. PRINCIPALES AFECCIONES SOBRE EL ÁMBITO	14
3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	14
3.2. AFECCIONES TERRITORIALES.....	14
3.3. AFECCIONES SECTORIALES.....	15
3.4. AFECCIONES AMBIENTALES.....	16
3.5. AFECCIONES SOBRE LA SALUD.....	16
4. CONCLUSIÓN	18

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO

En adecuación a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), 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 (RGLISTA) y el PGOU de Priego de Córdoba,

- El presente Estudio de Detalle tiene por objeto completar, adaptar o modificar algunas determinaciones de la ordenación detallada en una actuación urbanística que no implica modificar el uso ni la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico ni afectar negativamente a las dotaciones (art. 71 LISTA).
- Para ello, de acuerdo al art. 94.2 RGLISTA, el Estudio de Detalle no podrá:
 - a) *modificar el uso urbanístico del suelo*
 - b) *alterar la edificabilidad o el número de viviendas*
 - c) *incrementar el aprovechamiento urbanístico*
 - d) *afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.*

El Estudio de Detalle sí podrá:

- a) *Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*
 - b) *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*
 - c) *Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*
- No se precisa de sistema de actuación.

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 y D. Raúl Aguilera Granados, colegiado nº 541 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, con domicilio a estos efectos en C/ Santa Rosalía, 11 bajo de Cabra (Córdoba).

1.4. INICIATIVA Y TRAMITACIÓN

La iniciativa privada y la tramitación se llevarán a cabo de acuerdo al artículo 112 del RGLISTA, que a su vez remitan a los artículos 102 a 110 del RGLISTA. Se enuncia el articulado de especial relevancia:

Artículo 112 Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:

- a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.*
- b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.*
- c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.*

SECCIÓN 3 PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

Artículo 102 Aprobación inicial

1. El inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística tendrá lugar mediante acuerdo de la Administración urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan.

2. Conforme a lo previsto en los artículos siguientes, el acuerdo de aprobación inicial dispondrá someter el instrumento de ordenación urbanística a información pública y, en su caso, audiencia, así como requerir los informes previstos legalmente como preceptivos. El acuerdo se publicará conforme a lo previsto en el artículo 8.

Artículo 104 Información pública y audiencia

2. El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8.

3. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e).

4. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

- c) A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada. Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios.

Artículo 105 Informes sectoriales y consultas

1. Durante la información pública se solicitarán los siguientes informes:

- a) Los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por el instrumento de ordenación urbanística.
- b) El informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el artículo 107.

2. Además de lo anterior, se formulará consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística. El contenido del documento que las citadas compañías aporten en este trámite les vinculará en las futuras actuaciones contempladas en el instrumento objeto de la consulta, sin que con posterioridad puedan modificar o ampliar las previsiones y necesidades de infraestructuras y servicios técnicos indicados en aquel sin una justificación debidamente motivada, la cual deberá ser en todo caso validada o refrendada por la Administración urbanística.

Artículo 106 Régimen de los informes sectoriales

1. Conforme al artículo 78 de la Ley y a la normativa específica, los informes se limitarán en su contenido a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales. La restante información que se incluya en los mismos deberá diferenciarse expresamente y podrá no ser tenida en cuenta por el órgano competente para la aprobación. Los informes sectoriales no podrán exigir la reproducción de la legislación en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación.

2. Los informes tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre los aspectos de control y tutela sectorial referidos en el apartado 1, cuando así se establezca en su normativa específica.

3. A falta de solicitud del informe preceptivo, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística en aquellas determinaciones que afecten a las competencias del órgano administrativo cuyo informe preceptivo fue omitido o, siendo vinculante, lo haya sido en sentido desfavorable. Las determinaciones que no puedan aprobarse podrán suspenderse o denegarse conforme a lo previsto en el artículo 109.1.

4. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio público.

Artículo 107 Informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo

1. Conforme al artículo 75.2.b de Ley, corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitir informe durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada cuya aprobación corresponde a los municipios.

2. El informe tiene carácter vinculante en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general; de los planes parciales de ordenación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, cuyas propuestas

de delimitación no estuvieran contenidas en el instrumento de ordenación urbanística general; y de los planes especiales de ordenación de ámbitos de hábitat rural diseminado, cuando su ámbito no estuviera delimitado en el instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste.

3. El informe será solicitado por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, adjuntando a la solicitud un ejemplar del instrumento de ordenación urbanística aprobado, completo y diligenciado. El informe será emitido en el plazo de tres meses, a contar desde el día siguiente a la presentación de la documentación anterior en el registro del órgano competente para su emisión.

Artículo 109 Aprobación definitiva

1. Cuando no se aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, la Administración urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan, podrá adoptar motivadamente alguna de estas decisiones:

a) Aprobar definitivamente, de forma completa o parcial.

La aprobación definitiva parcial, suspendiendo o denegando una parte de sus determinaciones, podrá adoptarse si con ello no se desvirtúa el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística por afectar las deficiencias detectadas a concretas partes del instrumento de ordenación susceptibles de gestión y ejecución autónomas.

b) Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar.

c) Denegar la aprobación definitiva.

2. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres años a contar desde la fecha del acuerdo de aprobación inicial, transcurrido el mismo, sin que la Administración urbanística adopte la decisión que corresponda conforme a lo previsto en el apartado 1, se producirá la caducidad del procedimiento.

3. La subsanación de las deficiencias contenidas en los acuerdos que suspenden total o parcialmente el instrumento de ordenación urbanística deberá acordarse en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo correspondiente. Transcurrido este plazo, sin que se haya dictado un nuevo acuerdo por el que se aprueban definitivamente las determinaciones inicialmente suspendidas, éstas se entenderán denegadas. Será necesario un nuevo trámite de información pública y la solicitud de informes sectoriales antes de adoptar el citado acuerdo en los supuestos del artículo 108. Asimismo, se requerirá la ratificación del informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio cuando las determinaciones suspendidas afecten a su ámbito competencial.

Artículo 110 Publicidad, publicación y entrada en vigor

1. El instrumento de ordenación urbanística aprobado definitivamente será depositado en los registros administrativos regulados en el artículo 5 para garantizar su publicidad.

A estos efectos, los Ayuntamientos solicitarán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el depósito del instrumento de ordenación urbanística en el registro autonómico, adjuntando a la solicitud una copia diligenciada del documento aprobado definitivamente y el certificado del acuerdo correspondiente.

2. Conforme al artículo 83 de la Ley, el acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, junto al articulado de las normas urbanísticas, será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística.

La publicación indicará que se ha procedido al depósito conforme al apartado 1, así como el portal en el que podrá consultarse el documento íntegro del instrumento de ordenación urbanística.

3. Al objeto de dar cumplimiento al artículo 14.3 de la Ley, los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan las categorías de suelo rústico especialmente protegido por la legislación sectorial o preservados de su transformación mediante la urbanización o que delimiten ámbitos de hábitat rural diseminado, serán remitidos al Registro de la Propiedad junto con la correspondiente delimitación georreferenciada de su ámbito espacial. Así mismo, serán remitidos al Catastro los Acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que conlleven una variación en los valores catastrales de los inmuebles incluidos en su ámbito.

4. La entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística y los efectos que la misma tiene conforme al artículo 84 de la Ley se producirán a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente, salvo que el acuerdo de aprobación definitiva establezca un plazo superior.

1.5. ANTECEDENTES

- El ámbito está recogido parcialmente en la modificación del vigente PGOU llevada a cabo como UE-32, con aprobación definitiva de fecha 24 de febrero de 2022.
- El proyecto de reparcelación fue aprobado definitivamente con fecha 30 de agosto 2022.
- Las obras de urbanización fueron recepcionadas con fecha 15 de mayo de 2023.
- Con fecha 5 de diciembre y número de registro 055/RT00/E/2023/997 se solicita la tramitación del Estudio de Detalle para Realineación en C/ Ramón y Cajal
- Con fecha 3 de enero de 2024 se emite informe técnico por parte del técnico municipal requiriendo subsanaciones al anterior, asignado como expediente 2023/33142.

1.6. ÁMBITO: SUPERFICIE, LÍMITES Y SITUACIÓN CATASTRAL

La superficie del ámbito correspondiente a la FINCA UNO INICIAL es de 6.010,64 m².

FINCA INICIAL UNO

Titular: SOLOACEITE SL

Ubicación: C/ Ramón y Cajal, 101

Ref. catastral: Pendiente de reasignación

Ref. registral: finca registral 54.975, inscrita al tomo 1493, libro 925, folio 171, alta 1

Sup. catastral: No consta

Sup. registral: 6.010,64 m²

Sup. comprobada: 6.010,64 m²

La aprobación de la nueva alineación, producirá un deslinde por el que parte de dicha finca se segregará en proyecto de parcelación y se unirá a la siguiente finca colindante, que no se considera ámbito de actuación:

FINCA INICIAL DOS

Titular: AYUNTAMIENTO DE PRIEGO DE CÓRDOBA

Ubicación: C/ Ramón y Cajal, s/n

Ref. catastral: No tiene

Ref. registral: finca registral 54.976, inscrita al tomo 1493, libro 925, folio 176, alta 1

Sup. catastral: No consta

Sup. registral: 23,79 m²

Sup. comprobada: 23,79 m²

Se realiza la alineación sobre la planimetría procedente de la reparcelación de la Unidad de Ejecución 32 llevada a cabo y que está completamente consolidada según se ha indicado en los antecedentes.

La situación catastral está pendiente de actualización después de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la reparcelación.

1.7. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El Plan General de Ordenación Urbanística fue modificado de forma pormenorizada. El presente Estudio de Detalle no modifica ningún parámetro urbanístico, incluido el aprovechamiento.

El ámbito corresponde a suelo urbano, en el cual se ha llevado a cabo un desarrollo urbanístico que ha quedado completamente consolidado. A raíz del mismo, la parcela lucrativa de la que se modifica su alineación, tiene calificación de zona TERCIARIA.

Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

Son de aplicación las condiciones particulares de la zona TERCIARIA definidos en el PGOU, con las siguientes modificaciones aprobadas en la Modificación del PGOU:

1.7.1. 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.

1.7.2. 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.

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.

Alineaciones

Las alineaciones son las recogidas en el plano de alineaciones, siendo todas ellas alineaciones a vial. Se modifica mediante el presente Estudio de Detalle.

Separación a linderos

De acuerdo al articulado del PGOU.

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).

Edificabilidad y número de plantas

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

1. Edificabilidad neta: 1,75 m²/ m²s
2. Altura máxima: 3 plantas

1.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La implantación de una superficie comercial con un importante impacto en el tráfico rodado y peatonal de la zona, aconseja una redefinición del encuentro viario al que recae la parcela. El presente instrumento lleva a cabo una nueva alineación que permitirá una intervención posterior en el viario.

Para ello, será necesario modificar la alineación de la parcela, reduciendo esta en la superficie necesaria para la posterior intervención viaria. Consecuentemente, la parcela viaria se incrementará en la misma superficie en que decrece la parcela terciaria, mediante la agregación de la porción que la nueva alineación destinde, lo que se llevará a cabo en proyecto de parcelación.

El Estudio de Detalle es el instrumento complementario de ordenación adecuado para llevar a cabo esta operación de alineación en la que no existe ningún cambio de uso y no se incrementa el aprovechamiento, según se ha especificado ya anteriormente.

La alineación producirá una ampliación del viario, de cesión gratuita, que no conlleva reparcelación, estando de acuerdo el Ayuntamiento de Priego de Córdoba en ello mediante la tramitación y aprobación de este instrumento.

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. FINES Y OBJETIVOS

Los objetivos perseguidos por el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

- Nueva alineación de parcela lucrativa de uso terciario para ampliación del viario.

2.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Los principales puntos de actuación del presente Estudio de Detalle, de acuerdo con los objetivos marcados, son:

- **Alineación de parcela.**
Se realiza una nueva alineación de la parcela que introduce una curva en la esquina de C/ Ramón y Cajal con Gaspar Montellano, con objeto de ampliar el vial.
- **Edificabilidad**
El Estudio de Detalle no modifica la edificabilidad de la parcela lucrativa. El volumen definido por la aplicación del parámetro urbanístico de ocupación y número de plantas permite la materialización de toda la edificabilidad asignada.
- **Aprovechamiento**
El Estudio de Detalle no modifica el aprovechamiento de la parcela lucrativa, al no modificarse la edificabilidad asignada a la parcela.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La justificación de la solución adoptada se realiza en base a:

1. La nueva alineación es solicitada por el propietario y promotor, en base a facilitar la implantación de una actividad comercial con incidencia en el tráfico peatonal y rodado.
2. Esta nueva alineación produce la ampliación del viario, en la misma superficie en que decrece la parcela lucrativa, sin que tenga coste para el Ayuntamiento de Priego de Córdoba, ya que se lleva a cabo en virtud del art. 7.18.3 del PGOU;

En los casos en los que el Plan defina una nueva alineación que quede retranqueada respecto a la existente, el Ayuntamiento podrá adquirir el espacio resultante del retranqueo para su incorporación al viario público mediante compra o permuta de suelo al propietario afectado o podrá compensar con edificabilidad dentro de la misma parcela cumpliendo con las condiciones de patios mínimos. El espacio resultante anterior será, en cualquier caso, urbanizado y libre de obstáculos para uso público peatonal.

3. El Estudio de Detalle no modifica el aprovechamiento de la parcela lucrativa, ni por exceso ni por defecto, lo cual es compatible con su capacidad de actuación. Por tanto, aunque la reducción de la superficie del solar, y en aplicación de la ordenanza de zona, produciría una disminución de la edificabilidad según el coeficiente de edificabilidad ($96,66 \times 1,75 = 169,16 \text{ m}^2$ techo), las condiciones de ocupación y número de plantas permiten la materialización de dicha edificabilidad.

4. Se recoge a continuación el desglose de fincas según su estado inicial:

Finca	Superficies (m ²)	Calificación	Propietario	Techo máx. (m ² t)	Aprovecham. (u.a.)
UNO	6.010,64	TERCIARIO	Soloaceite S.L.	10.518,62	10.518,62
	6.010,64			10.518,62	10.518,62

5. Se recoge a continuación el desglose de fincas según su estado final:

Finca	Superficies (m ²)	Calificación	Propietario	Techo máx. (m ² t)	Aprovecham. (u.a.)
UNO	5.913,98	TERCIARIO	Soloaceite S.L.	10.518,62	10.518,62
DOS	96,66	VIARIO	Ayto. Priego	0,00	0,00
	6.010,64			10.518,62	10.518,62

2.4. DETERMINACIONES

No se modifican ninguna otra determinación distinta a la nueva alineación, que queda recogida en el plano de alineaciones.

2.5. GESTIÓN URBANÍSTICA

Zona de viario

La zona de viario se cederá urbanizada al ayuntamiento mediante proyecto de parcelación. Las obras de ordenación y modificación del viario podrán llevarse a cabo mediante obras ordinarias de urbanización dada su escasa entidad.

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.

La actuación prevista mediante realineación 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.

En este caso, la alineación afecta exclusivamente a la propiedad municipal, ampliando la parcela de viario ya creada por reparcelación de la UE-32.

En caso de actuar con posterioridad sobre el viario, se atenderá a la titularidad de las vías que puedan estar afectadas.

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 pormenorizado, no comporta el aumento del consumo de recursos naturales básicos [agua, energía, suelo y materiales], así como de la correcta gestión de sus ciclos, por lo que no se precisa justificación.

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 el ámbito.

3.3. AFECIONES 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

De acuerdo al art. 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, "Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico":

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.*
- b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.*
- c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.*

Por tanto, no será preciso tramitar la evaluación ambiental del presente instrumento complementario de planeamiento.

3.5. AFECCIONES SOBRE LA SALUD

De acuerdo al art. 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no será necesario la tramitación prevista en el mismo, por no encontrarse en ninguno de los ámbitos de aplicación, por no tratarse de un instrumento de planeamiento sino complementario y no poseer una evidente incidencia en la salud. Por tanto, se considera que la presente modificación NO TIENE AFECCIÓN SOBRE LA SALUD.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, se encuentran sometidos a evaluación de impacto en la salud:

- a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengán exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine de acuerdo con los criterios contenidos en el Anexo II del presente Decreto o en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.*
- b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:*
 - o 1.º Instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones.*
 - o 2.º Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.*
- c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que figuran en el Anexo I de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, cuando se sometan al correspondiente instrumento de prevención y control ambiental previsto en la normativa vigente.*

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior del presente artículo, conforme a lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, no se someterán a evaluación de impacto en la salud:

- a) *Los planes y programas que se elaboren o aprueben por las Administraciones públicas y que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia, así como aquéllos de carácter estrictamente financiero o presupuestario.*
- b) *Aquellas innovaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de salud en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas regulado en los artículos 13, 16 y 17, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.*
- c) *Las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que se localicen, con carácter general, a una distancia superior a 1.000 metros de una zona residencial. En estos casos, la evaluación sobre los efectos para la salud de la actividad u obra y sus proyectos se efectuará sobre el estudio de impacto ambiental, dentro del procedimiento de tramitación del instrumento de control y prevención ambiental correspondiente.*

4. CONCLUSIÓN

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

Priego de Córdoba, enero de 2.024

Fco. Javier Muñoz Aguilar
ARQUITECTO

Raúl Aguilera Granados
ARQUITECTO