



**MODIFICACIÓN DEL ART. 8.28 “CONDICIONES PARTICULARES DE USO” EN LA
ZONA EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS DEL
PGOU DE PRIEGO DE CÓRDOBA**

DOCUMENTO DE AVANCE

Mayo 2.024

Código seguro de verificación (CSV):

BF1A A8B7 AEBC 2B93 F33D



BF1AA8B7AEBC2B93F33D

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
<http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-06-2024

ÍNDICE

1. MEMORIA.

1.1 Memoria de información y diagnóstico.

- 1.1.1 Objeto.
- 1.1.2 Formulación y redacción.
- 1.1.3 Contenido documental.
- 1.1.4 Régimen urbanístico de aplicación.
- 1.1.5 Características del ámbito de actuación.
- 1.1.6 Afecciones de la legislación sectorial y a la planificación territorial.

1.2 Memoria de participación e información pública.

1.3 Memoria de ordenación.

- 1.3.1 Objetivo general y descripción de la modificación.
- 1.3.2 Justificación.
- 1.3.3 Conveniencia y oportunidad.

2. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

BF1A A8B7 AEBC 2B93 F33D



BF1AA8B7AEBC2B93F33D

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
<http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-06-2024

1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

1.1.1 Objeto.

El presente documento tiene por objeto la redacción del documento de avance de la innovación con carácter de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, con la finalidad de modificar el artículo 8.28 "Condiciones particulares de uso" de las normas urbanísticas, con la finalidad de incluir dentro de los usos pormenorizados de suelos públicos en la zona Edificación entre medianeras. las zonas verdes o jardines y los parques.

El marco legal que rige el presente trabajo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), así como su Reglamento General aprobado por Decreto 550//2022, de 29 de noviembre (en adelante Reglamento de la ley LISTA).

1.1.2 Formulación y redacción.

Se formula por el Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, a petición de la Presidenta del Área de Urbanismo, y según acuerdo plenario de fecha 28-09-2023, y se redacta por la Arquitecta Municipal D^a Inmaculada Calvo Hermosilla.

1.1.3 Contenido documental.

El contenido documental del avance se ajusta a lo establecido en los artículos 62, 77 y 86 de la LISTA, y el art. 85 y 101 del Reglamento de dicha ley, considerando el alcance y naturaleza de las determinaciones afectadas.

1.1.4 Régimen urbanístico de aplicación.

Planeamiento general.

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

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

BF1A A8B7 AEBC 2B93 F33D



BF1AA8B7AEBC2B93F33D

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
<http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-06-2024

1.1.5 Características del ámbito de actuación.

El ámbito de la innovación son las parcelas incluidas en la zona edificación entre medianeras, de las áreas residenciales de suelo urbano del municipio de Priego de Córdoba.

1.1.6 Afecciones de la legislación sectorial y a la planificación territorial.

La presente innovación no tiene afección sobre la legislación y planificación territorial. Sin embargo si hay que tener en cuenta varias consideraciones referentes a la legislación sectorial.

Según el art. 40 de la Ley 7/2009, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) sobre la "Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico", se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada "*las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*". Dicho artículo establece por "*Modificaciones menores: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia*".

La presente modificación se trata de una modificación menor, y por tanto, está sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada. Por ello y una vez aprobado el avance, se iniciará el trámite ambiental.

Por su parte, y respecto a la legislación de salud, el art. 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, en su apartado 1 indica que se someterán a informe de evaluación de impacto de la salud:

"b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

BF1A A8B7 AEBC 2B93 F33D



BF1AA8B7AEBC2B93F33D

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
<http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-06-2024

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación del art. 8.28 "Condiciones de uso" de la zona Edificación Entre Medianeras del PGOU de Priego de Córdoba

2º *Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 3.c.).*

3º *Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos.*

4º *Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores"*

En el apartado 3 del mismo artículo se señala que no se someterán a evaluación del impacto en la salud: *"las actuaciones a las que hacen referencia los párrafos b) y c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas."* En este sentido se va a elevar consulta a la Delegación de Salud.

1.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

Para el fomento de la información y participación pública, en primer lugar se va a realizar una consulta pública ciudadana, a través de la página web del Ayuntamiento y las distintas redes sociales. Además de las preceptivas publicaciones en boletines, cuando se apruebe el presente documento de avance también se procederá a su publicación y difusión en la página web del ayuntamiento y redes sociales, disponiendo los ciudadanos de la posibilidad de consultar en la oficina de información y en el área de Urbanismo del Ayuntamiento el documento. Además se va a editar y difundir un resumen de la modificación didáctico y de fácil comprensión para cualquier ciudadano.

1.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1.3.1 Objetivo general y descripción de la modificación.

Con la presente innovación se modifica el artículo 8.28 "Condiciones particulares de uso" de las normas urbanísticas del PGOU de Priego de Córdoba, con la finalidad de incluir dentro de los usos pormenorizados en la zona Edificación entre medianeras, las

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

BF1A A8B7 AEBC 2B93 F33D



BF1AA8B7AEBC2B93F33D

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-06-2024

zonas verdes o jardines y los parques, siempre y cuando se traten de parcelas de suelo de titularidad pública. Para ello se introduce en el citado artículo, y dentro de su apartado 2, el uso zonas verdes o jardines y parques, en parcelas de titularidad pública, como compatible.

1.3.2 Justificación.

La presente modificación se justifica en que si bien cuando se aprobó en su día el vigente planeamiento urbanístico en el municipio de Priego de Córdoba, las dotaciones cumplían los estándares mínimos establecidos por la ley de suelo andaluza, la posibilidad de incremento de la superficie de zonas verdes o jardines y parques que se propone con esta innovación, mejoraría las necesidades de esparcimiento de la población, y contribuiría a mitigar los efectos del cambio climático, contribuyendo a la sostenibilidad de la ciudad.

Además existen muchas zonas del núcleo principal de Priego de Córdoba (barrio de la Morales y barrio de la Inmaculada), y sobre todo en las aldeas, en las que a penas se localizan suelos destinados a zonas verdes o jardines y parques. Es el caso de las aldeas de Esparragal, el Tarajal, Zagrilla, el Cañuelo, las Higueras, el Poleo o las Lagunillas. La posibilidad de ubicar estos espacios en suelos de titularidad municipal permitiría al Ayuntamiento mejorar esta situación.

1.3.3 Conveniencia y oportunidad.

En su disposición transitoria segunda "*Vigencia, Innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes*", la LISTA dispone que: "*1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.*

Por su parte, en el apartado tercero de dicha disposición se indica: "Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformación urbanísticas en suelo no

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

BF1A A8B7 AEBC 2B93 F33D



BF1AA8B7AEBC2B93F33D

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-06-2024

urbanizable hasta a que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior".

El art. 86 de la LISTA establece que *"la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá lleva a cabo mediante su revisión o modificación"...* *"La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines d ella actividad urbanística".*

Según lo indicado en el art. 86.2 de la LISTA, se entiende por revisión *"la adopción de un nuevo modelo establecido por el instrumento de ordenación urbanística"*. En el apartado 3 se indica que *"toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación"*. La innovación objeto no supone un nuevo modelo en el instrumento de ordenación urbanística, sino que afecta puntualmente a la normativa urbanística, por lo que se correspondería con una modificación.

La innovación, cuyo objeto es el artículo 8.28 (condiciones de uso), no afecta a las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA), ni a las de los Planes de Ordenación Urbana (art. 66 LISTA), si no que afecta a la regulación normativa de los uso, incluyendo en la zona edificaciones entre medianeras la posibilidad de desarrollar el uso pormenorizado de zonas verdes o jardines y parques , en suelos de titularidad pública.

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

BF1A A8B7 AEBC 2B93 F33D



BF1AA8B7AEBC2B93F33D

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
<http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-06-2024

2. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Se recoge a continuación los artículos cuyo contenido se innova, indicando en negrita los epígrafes modificados:

Estado actual.

Artículo 8.28. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado será:
 - a. El residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.
 - b. En aquellas parcelas con altura superior a dos (2) plantas (PB+2) el uso determinado podrá ser el residencial en su categoría de plurifamiliar.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - a. En las plantas bajas:
 - * Locales comerciales.
 - * Talleres artesanales y Pequeña Industria.
 - * Aparcamientos, Garajes y Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - * Terciario.
 - b. Dotacional público o privado en todas las plantas.

Estado modificado.

Artículo 8.28. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado será:
 - a. El residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.
 - b. En aquellas parcelas con altura superior a dos (2) plantas (PB+2) el uso determinado podrá ser el residencial en su categoría de plurifamiliar.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - a. En las plantas bajas:
 - * Locales comerciales.
 - * Talleres artesanales y Pequeña Industria.
 - * Aparcamientos, Garajes y Talleres de mantenimiento del automóvil.
 - * Terciario.

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

BF1A A8B7 AEBC 2B93 F33D



BF1AA8B7AEBC2B93F33D

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-06-2024

b. Dotacional público o privado en todas las plantas.

c. Zonas verdes o jardines y parques, en parcelas de titularidad pública.

En Priego de Córdoba, en la fecha de la firma,

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

BF1A A8B7 AEBC 2B93 F33D



BF1AA8B7AEBC2B93F33D

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
<http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-06-2024