PLAN DE REFORMA INTERIOR. AVANCE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR: ARI-15
LA GALANA 2
PRIEGO DE CÓRDOBA (CÓRDOBA)

Promotor: Jorge .

Redactores:

- Miguel . Arquitecto colegiado COA Málaga 1
- Francisco José . Arquitecto colegiado COA Málaga 1
- José Ruiz-. Arquitecto técnico colegiado COAAT Córdoba 1.

agosto de 2025

DATOS GENERALES

Fase:	Plan de Reforma Interior
Título del Proyecto:	Desarrollo del ARI 15 de Priego de Córdoba
Emplazamiento:	Polígono 43, parcela 12. (a la fecha de redacción del presente documento)
Ref. Catastral:	14055A043000120000BJ

ÍNDICE

I. MEMORIA

1. MEMORIA
1.1. Antecedentes y Objetivos.
1.2. Redactores del documento.
1.3. Promotor.
1.4. Zona de actuación.
1.5. Urbanísticas actuales del suelo en el P.G.O.U.
1.6. Otros condicionantes de diseño.
1.7. Propietarios afectados.

2. MEMORIA INFORMATIVA
2.1. Características naturales del territorio.
2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
2.3. Estructura de la propiedad del suelo.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES.
3.1. Descripción de la ordenación propuesta.
3.2. Superficies edificables del P.R.I.
3.3. Usos pormenorizados.
3.3.1. Normativa de Aplicación.
3.4. Dotaciones
3.4.1. Áreas Libres.
3.4.2. Aparcamientos.
3.4.3. Red de Itinerarios Peatonales.
3.4.4. Red de Comunicaciones.
3.5. Previsión de aparcamientos.
3.6. Infraestructuras.
3.6.1. Red de Saneamiento y Alcantarillado.
3.6.2. Red de Abastecimiento de Agua Potable.
3.6.3. Red de Distribución Eléctrica.
3.6.4. Red de Alumbrado Público.
3.6.5. Red de Telefonía.
3.6.6. Red de gas.
3.7. Sistemas de Actuación
3.8. Datos de aprovechamiento del Sector.
3.8.1. Datos del aprovechamiento del sector en base a la ficha A.R.I-15
3.8.2. Datos del aprovechamiento del sector en base al presente P.R.I.

3.9. Parcela mínima, longitud de fachada y número de viviendas.
3.9.1. Parcela mínima y Longitud de Fachada.
3.9.2. Número máximo de Viviendas.
3.10. Justificación de la exención de la Evaluación Ambiental Estratégica.
3.10.1. Exposición de motivos en base a la LISTA.
3.10.2. Exposición de motivos en base a la delimitación.
3.10.3. Exposición de otras causas.
3.11. Justificación de la exención de la Evaluación de Impacto en Salud.
3.12. Justificación de la implantación de redes de servicios.
3.13. Síntesis de la Memoria.

II. ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO I. NORMAS GENERALES.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.
Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación.
Artículo 3. Subsidiariedad de estas Ordenanzas.
Artículo 4. Documentación del P.R.I. Contenido y valor relativo de sus elementos.

TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
Artículo 5. Régimen del suelo urbano no consolidado.

CAPÍTULO 2. GESTIÓN DEL SUELO.
Artículo 6. Desarrollo del Área de Reparto Interior.
Artículo 7. Alcance de las determinaciones particulares.
Artículo 8. Obligaciones y cargas del propietario.
Artículo 9. Reparto de cargas y beneficios.
Artículo 10. Ejecución de obras de urbanización.

TITULO III. NORMAS GENERALES.

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE USO.

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS.

TITULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO DEL P.R.I DEL A.R.I-15. EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS.
Artículo 11. Delimitación.
Artículo 12. Condiciones particulares de parcelación.
Artículo 13. Agregación y segregación de parcelas.
Artículo 14. Posición de la edificación en la parcela.
Artículo 15. Retranqueos.
Artículo 16. Alturas.
Artículo 17. Ocupación sobre rasante.
Artículo 18. Ocupación bajo rasante.

Artículo 19. Edificabilidad neta.
Artículo 20. Patios.
Artículo 21. Construcciones auxiliares.
Artículo 22. Condiciones particulares de uso.
Artículo 23. Condiciones generales de composición de fachadas.
Artículo 24. Cuerpos y elementos salientes.

III. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO Y DE VIABLIDAD

1. Plan de etapas
    1.1. Plazos de tramitación, de gestión y de realización de obras.
2. Viabilidad técnica de plan.
3. Previsión de costes de urbanización.
4. Estudio de viabilidad económica del plan.
5. Informe de sostenibilidad económica.

IV. RESUMEN EJECUTIVO

V. PLANOS

1. Situación y emplazamiento.
2. Ordenación, cotas y superficies.
3. Secciones longitudinales.
4. Secciones transversales.
5. Vistas tridimensionales.
6. Plano topográfico.
7. Infraestructuras.
8. Georreferenciación de manzanas.

VI. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En Priego de Córdoba,

Arquitecto | Arquitecto | Arquitecto Técnico

I. MEMORIA

1. MEMORIA

1.1.Antecedentes y Objetivos.

Antecedentes Históricos

Priego de Córdoba es un municipio de la provincia de Córdoba, forma parte de la comarca de la subbética. Se encuentra a 105 kms de la capital de la provincia, tiene una población de 21.826 hab. (2024) y una superficie 288,3 km2.

Las primeras referencias sobre Priego de Córdoba datan del periodo Musteriense (Paleolítico Medio, 40 000-33 000 a. C.), que se consolidan dadas las evidencias que se han encontrado, como los numerosos hallazgos históricos encontrados y presentes en los museos municipales, y que culminaron con el proceso de ocupación por parte de los romanos entre el siglo III a. C. y el siglo V d. C., en medida debido a la excepcional situación geográfica de la que disfruta como punto clave y que debido a los hallazgos encontrados se confirma como pagus, o subdivisión territorial, del municipio latino de Ipolcobulcula (actual Carcabuey), dedicado a la explotación agropecuaria del entorno.

Denominada "Medina Bahiga" durante el periodo del Califato de Córdoba, Priego de Córdoba fue capital de una de las coras del territorio de al-Ándalus, mientras se desarrollaba el periodo de dominio musulmán en la península ibérica a mediados del siglo IX.

Antecedentes Urbanísticos

En cuanto al desarrollo urbanístico reciente, cabe mencionar el texto refundido del P.G.O.U. aprobado de forma definitiva 15 de enero de 2016.

Los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico, están clasificados en el P.G.O.U de Priego de córdoba como suelo urbano no consolidado, sujeto a su desarrollo mediante un Estudio de Detalle incluido como área de Planeamiento Incorporado como A.R.I-15 "La Galana 2" del Plan General vigente.

El desarrollo de la zona se ha visto dificultado por la coyuntura socioeconómica y por la imposibilidad de conseguir un equilibrio entre las condiciones urbanísticas establecidas y la posible rentabilidad del sector. En distintas reuniones con el propietario se han propuesto, como posibles soluciones urbanísticas, el desarrollar el sector mediante un Plan de Reforma Interior que respete los criterios establecidos en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente, al objeto de no afectar las condiciones de ordenación de Carácter Estructural del P.G.O.U. y conseguir equilibrar las posibilidades de aprovechamiento y ocupación del suelo para el uso previsto.

Objeto.

El presente plan de reforma interior tiene por objeto la ordenación pormenorizada del A.R.I-15 "Las Galanas 2", conforme al P.G.O.U de Priego de Córdoba y a la normativa urbanística vigente en Andalucía (LISTA y su reglamento). El ámbito de actuación abarca **10.119,08 metros cuadrados** titularidad única.

El P.R.I cumple con lo establecido en el artículo 29 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2021, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LISTA):

"Artículo 29. Actuaciones de reforma interior.

Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito."

En ese sentido, el P.R.I que se presenta, tiene como objetivo principal, establecer los parámetros necesarios para ordenar los suelos correspondientes a esta área de reparto de acuerdo a las condiciones establecidas en el P.G.O.U

1.2.Redactores del documento.

El presente documento está redactado por:

D. Miguel Gc
Arquitecto Cc
Dirección en
Teléfono de c
e-mail: migue

D. Francisco .
Arquitecto Cc
Dirección en
Teléfono de c
e-mail: franci

D. José Ruiz-F
Arquitecto Té
Dirección en
Teléfono de c
e-mail: a3ues

1.3.Promotor.

El promotor de la actuación es:

D. Jorge '73.549 T.

Propietario del 100% de los terrenos que incluyen el ARI 15 – Las Galanas 2.

Dirección en Calle El Greco, 5 Bajo A. 14.800 – Priego de Córdoba (Córdoba).

1.4.Zona de actuación.

La zona de actuación es la definida en el PGOU de Priego de Córdoba ARI 15 – Las Galanas 2. Se ubica en el monte de su nombre, al sur del núcleo urbano de Priego de Córdoba.

Linda:

Al norte: con la zona verde de la calle Sierra Albayate y bloque de pisos de la calle Cañada.

Al este: con el acceso de la calle La Galana y viviendas unifamiliares ubicadas a ambos lados.

Al sur: con suelo rústico. Concretamente con la Parcela 12 del Polígono 43 (Ref. Catastral a la fecha de redacción del presente documento 14055A043000120000BJ)

Al oeste: con suelo urbano consolidado sin desarrollar. Concretamente una franja de suelo ubicada entre el ARI 15 y las viviendas unifamiliares construidas en las calles perpendiculares La Galana, Betel y Pedro Alcalá Zamora.

Se accede a través de la Calle Galana desde la Calle Cañada o A-4154 en sentido a Algarinejo.

Dicha calle de acceso, cruza todo el ámbito de este a oeste en sentido ascendente, salvando un desnivel de 6,23 metros en 150 metros de longitud aproximadamente. Aunque, es en su primer tramo de 28 metros cuando se salvan los primeros 2,30 metros de desnivel (8 % pte.), quedando el resto de la calle con un 3 % de pendiente aproximadamente.

Esta calle, según información municipal, fue ejecutada por los vecinos de Las Galanas para acceder a la zona oeste, construida hace ya tiempo, y con el permiso del anterior propietario de la parcela.

Al norte existe un terraplén con bastante pendiente que salva unos 7 metros hasta el límite del ARI en apenas 15 – 17 metros de longitud. Dicho terraplén es continuación de una zona verde ubicada en suelo urbano consolidado y de propiedad municipal.

Al inicio del vial y al norte, queda un fondo que aparentemente ha sido relleno con tierras procedentes de las viviendas colindantes, que tienen su acceso por la calle Cañada hacia una calle interior sin salida, quedando sus patios a una cota inferior y protegidos por un muro de apenas 2,5 metros de altura. En esta superficie se encuentran actualmente una edificación de una altura con cubierta a dos aguas. Es una edificación de escasa entidad constructiva destinada aparentemente a cocheras, ya que dispone de dos puertas de garaje provistas de licencia de vado permanente.

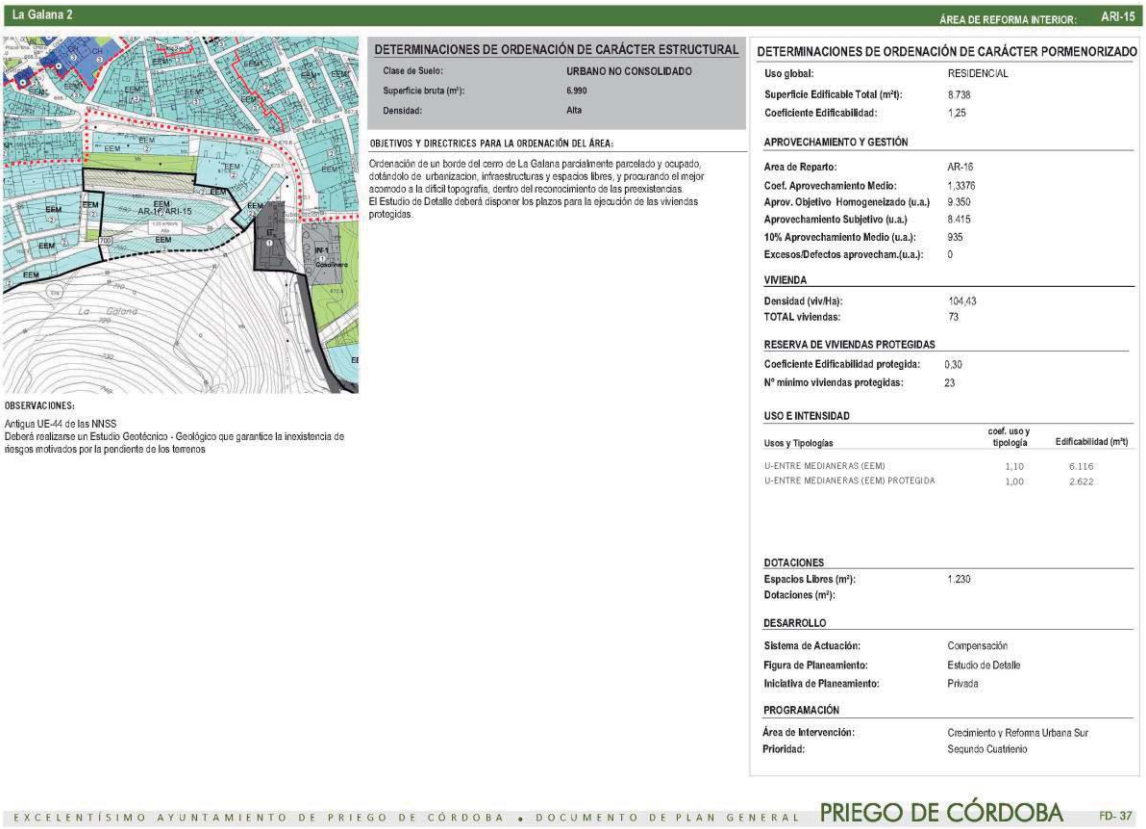
Al norte del vial nos encontramos con el terreno natural marcado por varias sendas realizadas por vehículos de tracción y personas. Es un terreno con pendiente acusada y ascendente en sentido norte-sur, lo que da el carácter de aterrazamiento y domino del paisaje al barrio colindante.

El estado de conservación actual es bueno. Su propietario realiza labores de desbroce y limpieza aun siendo el paso libre y sin obstáculos para cualquier viandante o vehículo.

1.5.Urbanísticas actuales del suelo en el P.G.O.U.

Análisis de la *ficha FD- 37 del PGOU de Priego de Córdoba*:

La ficha del PGOU contiene información sobre su ubicación, las determinaciones de carácter estructural y las determinaciones de carácter pormenorizado.



La Galana 2 — ÁREA DE REFORMA INTERIOR: ARI-15

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta (m²):	6.990
Densidad:	Alta

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de un borde del cerro de La Galana parcialmente parcelado y ocupado, dotándolo de urbanización, infraestructuras y espacios libres, y procurando el mejor acomodo a la difícil topografía, dentro del reconocimiento de las preexistencias. El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

OBSERVACIONES:

Antigua UE-44 de las NNSS
Deberá realizarse un Estudio Geotécnico - Geológico que garantice la inexistencia de riesgos motivados por la pendiente de los terrenos

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	8.738
Coeficiente Edificabilidad:	1,25

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-16
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,3376
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.)	9.350
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)	8.415
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	935
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	104,43
TOTAL viviendas:	73

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	23

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
U-ENTRE MEDIANERAS (EEM)	1,10	6.116
U-ENTRE MEDIANERAS (EEM) PROTEGIDA	1,00	2.622

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	1.230
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle
Iniciativa de Planeamiento:	Privada

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Crecimiento y Reforma Urbana Sur
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE PRIEGO DE CÓRDOBA • DOCUMENTO DE PLAN GENERAL PRIEGO DE CÓRDOBA FD- 37

- **Determinaciones de ordenación de carácter estructural**

Clase de Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta (m^2)	6.990
Densidad:	Alta

Objetivos y directrices para la ordenación del área:

Ordenación de un borde del cerro de La Galana parcialmente parcelado y ocupado, dotándolo de urbanización, infraestructuras y espacios libres, y procurando el mejor acomodo a la difícil topografía, dentro del reconocimiento de las preexistencias.

El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas

Observaciones:

Antigua UE-44 de las NNSS

Deberá realizarse un Estudio Geotécnico - Geológico que garantice la inexistencia de riesgos motivados por la pendiente de los terrenos

- **Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado**

Uso global	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m^2t)	8.738
Coeficiente Edificabilidad:	1,25

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Coef. Aprovechamiento Medio:	1,3376
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.)	9.350
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)	8.415
10 % Aprovechamiento medio (u.a.):	935
Excesos/Defectos aprovecham. (u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	104,43
TOTAL viviendas:	73

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	23

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	Coef. Uso y tipología	Edificabilidad (m^2t)
U-ENTRE MEDIANERAS (EEM)	1,10	6.116
U-ENTRE MEDIANERAS (EEM) PROTEGIDA	1,00	2.622

DOTACIONES

Espacios Libres (m^2)	1.230
Dotaciones (m^2)	--

DESARROLLO

Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle
Iniciativa de Planeamiento:	Privada

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Crecimiento y Reforma Urbana Sur
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

A continuación, analizaremos los datos de la ficha, indicando los errores detectados:

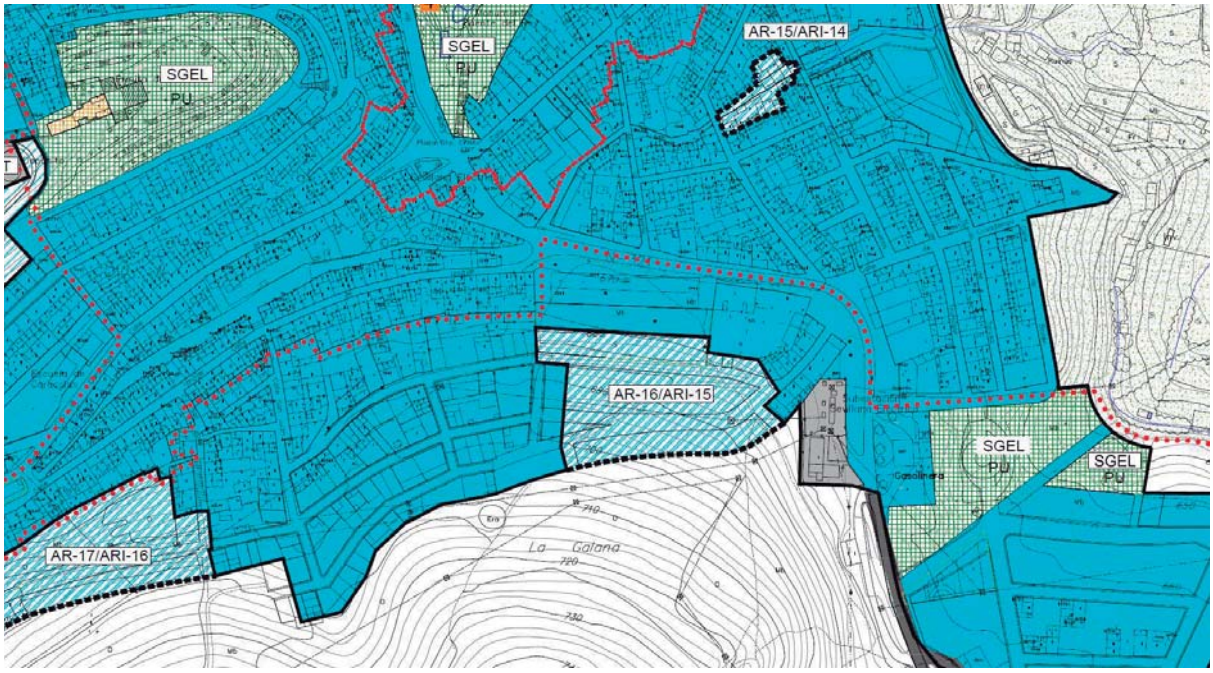
- Primero: La superficie bruta según reciente mensura no es la indicada (6.990 m^2), si no, que asciende a **10.119,08 metros cuadrados**, lo que supone 3.129,08 metros cuadrados más. Todos los datos calculados que dependen de esta superficie, son erróneos.

- Segundo: Respecto al número de viviendas indicadas (73). Si dividimos la superficie bruta (6.990) entre el número de viviendas, resulta 95,75 m^2/vivienda. Si la parcela la ajustamos a 80 m^2 (la mínima edificable) la superficie restante para viales y zona verde sería de 1.150 m^2, que lógicamente es insuficiente, ya que no alcanza si quiera para la dotación de espacios libres. Esto significa, que el número de viviendas calculadas son erróneas.

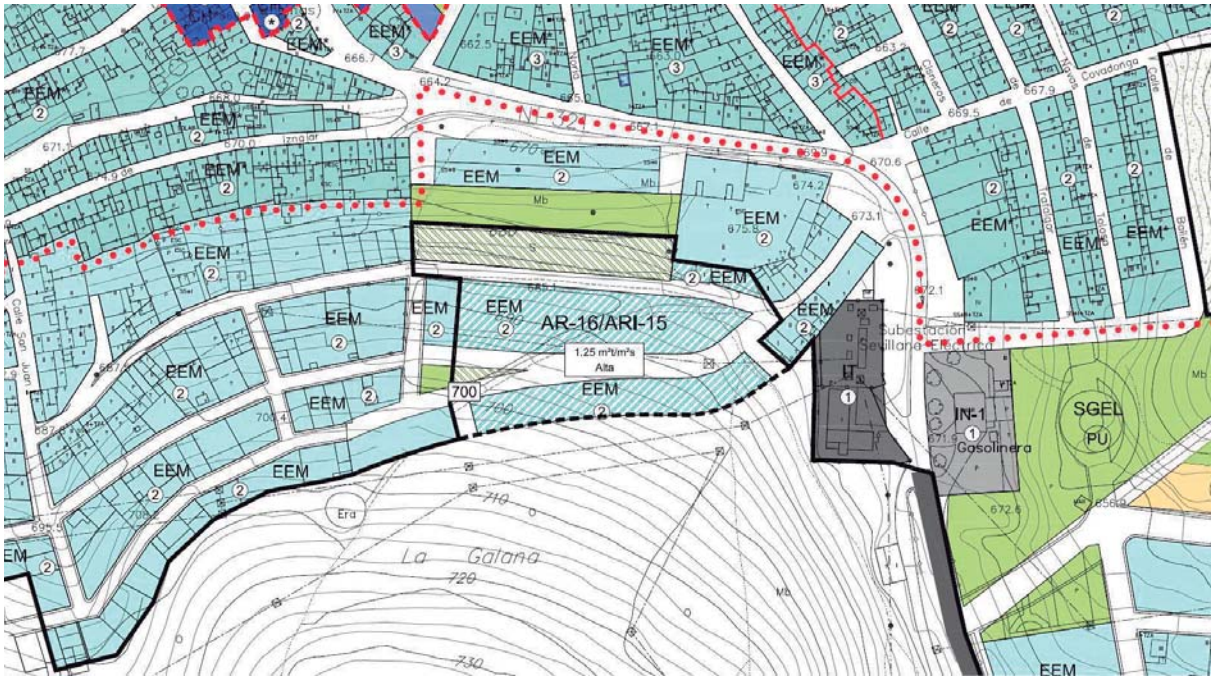
Dichos errores quedarán subsanados con la aprobación del presente documento.

El PGOU de Priego de Córdoba

- Clasifica el suelo ARI 15 en el Plano 3.1 como: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.



- Calificado como uso RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS y ESPACIOS LIBRES en el Plano 4.4.



1.6. Otros condicionantes de diseño.

Se mantienen las conexiones viales propuestas de acuerdo al P.G.O.U. Se propone adaptar y mejorar la vía existente y que da acceso al barrio de La Galana, diseñada en un solo sentido de circulación para albergar al margen derecho de circulación una fila de aparcamiento en cordón con una dimensión de calzada entre 2,90 y 3,00 metros contado con plataforma única a ambos lados con prioridad el peatón.

La calle Galana se bifurca al inicio para ejecutar una nueva calle en sentido este-oeste y ascendente en cota, con anchura de 3 metros y aparcamientos a ambos lados, para desdoblarse en dos calles que buscan la conexión con la Calle Betel y Pedro Alcalá Zamora.

Todas las calles estarán conectadas por una perpendicular y de nueva creación fuera del ámbito del ARI, pero a ejecutar en la misma fase de urbanización ya que pertenece al mismo promotor (ver plano de ordenación nº 2: trazado de puntos). Esta calle dotará la urbanización del carácter de manzana con sentido de circulación horario.

Según el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Titulo 2, articulo 41, punto 2 "No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado."

En consecuencia, se adecuarán los servicios básicos de instalaciones de saneamiento (en sistema separativo), abastecimiento de agua, red eléctrica, red de telecomunicaciones y red de gas Además de los objetivos y observaciones indicadas en el P.G.O.U se plantea como condicionantes de gestión y diseño:

1. Respeto de la estructura morfológica urbana propuesta por el P.G.O.U de Priego de Córdoba para integrar el entorno inmediato a las viviendas que se propongan en las manzanas residenciales que se proyectan, se mantendrá una altura similar a las edificaciones existentes, adecuándose, por tanto, a la altura propuesta por la norma urbanística (P.G.O.U).
2. Aprovechamiento del máximo de las infraestructuras existentes que cumplan con los parámetros de diseño y calidad exigidos por las ordenanzas municipales y/o las compañías suministradoras.
3. Establecer nuevas ordenanzas que permitan un reparto de gastos y cargas entre los propietarios afectados que permita el desarrollo del sector

1.7. Propietarios afectados.

Como se ha mencionado anteriormente, el único propietario afectado es el promotor del presente Plan de Reforma Interior.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Características naturales del territorio.

La zona objeto de la presente reforma interior presenta una orografía inclinada, siendo la parte más alta la ubicada en la calle feria, descendiendo hacia la calle cañada del pradillo y la calle haza luna donde encontramos las cotas más bajas.

Climatológicamente, Priego de Córdoba se encuentra en una zona climática mediterránea con influencia continental, caracterizada por inviernos fríos y veranos calurosos. La zona presenta grandes oscilaciones térmicas a lo largo del año, con mínimas medias de 2°C en enero y máximas medias de 33°C en julio, según datos de la zona de producción. La altitud, orientación y otros factores también influyen en la variabilidad climática dentro de la región.

Se ha realizado un levantamiento topográfico del solar y hemos obtenido una superficie diferente al que se define en la Ficha Urbanística del P.G.O.U, por tanto, hemos considerado este dato para la propuesta del P.R.I, sin cambiar las Condiciones de Ordenación de Carácter Estructural del P.G.O.U.

2.2.Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

El ARI 15 está perimetrado al este, al norte y al oeste por viviendas y zonas verdes, usos propios del ARI. Dichas zonas cuentan con todos los servicios municipales.

El propio ARI está cruzado por una calle continuación de La Galana que está dotada al menos de suministro de agua, red de saneamiento y alumbrado público. Dicha calle fue promovida por los vecinos de la zona según manifiestan los anteriores propietarios. Aparece como vereda o camino terrizo en las ortofotos del PNOA del vuelo nacional de 1981-1986

No se tienen datos suficientes, pero entre las ortofotos de 2005 y 2007 del PNOA sí se observa un cambio significativo en la anchura y pavimentación del trazado.

Como hemos mencionado, no es posible identificar exactamente las infraestructuras allí existentes, pero sí podemos localizar las tapas y registros del levantamiento topográfico realizado.

Se puede afirmar que existe una red de saneamiento por el centro del trazado con tubo de 315 mm. de diámetro de hormigón conectados mediante 3 pozos de registro. La red recoge las aguas pluviales mediante imbornales ubicados a ambos lados. Un total de 8.

En la calle trasera (Sierra Albayate) de los bloques de pisos con fachada en la calle Cañada, existe otra red de saneamiento.

En el margen norte del vial, se disponen 3 farolas equidistantes y conectadas al alumbrado público.

Dentro del propio ámbito también existe un semáforo instalado para regular la entrada y salida de la zona, ya que el inicio de la calle La Galana es angosto y no pueden cruzarse dos vehículos al mismo tiempo.

Desconocemos si existe red de agua instalada, pero sabemos con certeza porque está en uso, que tanto las viviendas ubicadas al este, al norte y al oeste, cuentan con suministro de agua. Si no existiera, la instalación de ambos ramales beneficiará a la red al compensar las presiones al configurar una red tipo mallada.

Por la arqueta disponible en el pavimento, parece que la red de gas termina en el límite del ARI, en el inicio de la calle Galana.

2.3.Estructura de la propiedad del suelo.

La propiedad de los terrenos afectados por la ordenación del Plan de Reforma Interior es propiedad de una única persona (el promotor). El estudio de la propiedad contenida en el Plan, se ha realizado sobre el levantamiento topográfico de la zona, trasponiendo el límite del ARI definido en la planimetría del PGOU en la planimetría del PRI, a excepción de lo cierto edificado, en tal caso, se ha adaptado a las traseras y fachadas de las viviendas existentes.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES.

Las condiciones urbanísticas que establece el P.G.O.U vigente quedan recogidas en la ficha del área de reforma interior 15 "La Galana 2".
El Plan de Reforma Interior que propone el presente documento se realizará en base a los criterios y finalidad propuesta en la mencionada ficha estableciendo los cambios al planeamiento vigente necesarios para facilitar la gestión y desarrollo de la zona afectada dentro de la legislación que le es de aplicación.

3.1.Descripción de la ordenación propuesta.

Actualización de ficha y cálculos:

Partiendo de las premisas anteriores, se realizan los cálculos de ordenación pormenorizado respetando los coeficientes definidos en el planeamiento:

Superficie bruta (m^2)	10.119,08
Uso global	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m^2t)	12.649
Coeficiente Edificabilidad:	1,25

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,3376
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.)	13.535
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)	12.182
10 % Aprovechamiento medio (u.a.):	1.354
Excesos/Defectos aprovecham. (u.a.):	0

VIVIENDA	
Densidad (viv/Ha):	68,19
TOTAL viviendas:	69

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	21

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	Coef. Uso y tipología	Edificabilidad (m^2t)
U-ENTRE MEDIANERAS (EEM)	1,10	8.854
U-ENTRE MEDIANERAS (EEM) PROTEGIDA	1,00	3.795

DOTACIONES	
Espacios Libres (m^2)	1.230
Dotaciones (m^2)	--

DESARROLLO	
Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle
Iniciativa de Planeamiento:	Privada

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Crecimiento y Reforma Urbana Sur
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

3.2.Superficies edificables del P.R.I.

La finalidad del Plan de Reforma interior es obtener el ajuste adecuado del espacio a construir, buscando el aprovechamiento del espacio no consolidado, con el propósito de adecuarse a la normativa urbanística vigente propuesta por el P.G.O.U de Priego de Córdoba.
La zonificación propuesta para el ámbito en comparación con la establecida en la ficha urbanística del Plan General, es la que se detalla a continuación:

Tipo/uso	Unidades	
Superficie bruta		10.119,08 m^2
Superficie zona verde		1.230,22 m^2
Superficie de solares		6.244,80 m^2
• Nº viviendas libre	48	
• Nº viviendas protegidas	21	
Superficie de viales, acerados…		2.644,06 m^2

A continuación, se analizan las superficies edificables **reales:**

Concepto:	Unidades:
Sup. Edificable: 80 % ocupación (solares) x 2 plantas de altura:	9.991,68 m^2t
Edificabilidad REAL: (Edif. Real / sup. Bruta)	0,98740992
Coeficiente aprov. (el definido en la ficha del PGOU)	**1,3376**
Aprov. REAL (Sup. Bruta x Coef. de aprov.)	13.535,28 u.a.
Promotor (90 % del aprov. real)	12.181,75 u.a.
Ayuntamiento (10 % del aprov. real)	1.353,53 u.a.
Superficie Edificable Real del Promotor	8.992,51 m^2t
Superficie Edificable Real del Ayuntamiento	999,17 m^2t
	9.991,68 m^2t

Superficie de solares del Promotor	5.620,32 m^2
Superficie de solares del Ayuntamiento	624,48 m^2
	6.244,80 m^2

NOTA: Es importante señalar que el número de viviendas protegidas se adapta a lo establecido por las determinaciones urbanísticas. No obstante, durante el desarrollo urbanístico de la zona, siempre que sea posible y justificable, y en consenso con el Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Priego, se podrá modificar el número de las mismas. Según el artículo 83, del reglamento LISTA, que regula la reserva de vivienda protegida en las actuaciones de nueva urbanización, esta podrá ser como mínimo del 10% en actuaciones de reforma interior como es la que nos ocupa.

"Artículo 83 Reserva de vivienda protegida

1. Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

2. El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal podrán prever en su ámbito de ordenación una redistribución de dichos porcentajes entre las actuaciones de transformación

urbanística, siempre que se garantice la reserva completa en el municipio y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Asimismo, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán determinar justificadamente una reserva inferior o la exención de la misma para determinados municipios, siempre que se garantice la reserva completa en su ámbito de ordenación y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

3. Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente."

3.3. Usos pormenorizados.

Superficie bruta del ámbito: 10.119,08 m²

Superficie de solares:

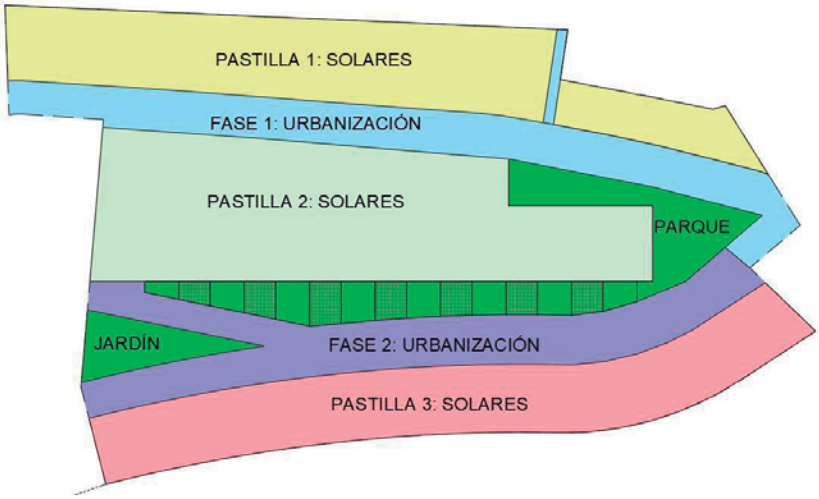
Pastilla nº 1	1.958,67 m²	19 viviendas
Pastilla nº 2	2.495,20 m²	28 viviendas
Pastilla nº 3	1.790,93 m²	22 viviendas (de las cuales 21 VPO)
TOTAL	6.244,80 m²	69 viviendas

Superficie de espacios verdes:

Parque	1.003,58 m²
Jardín	226,64 m²
TOTAL	1.230,22 m²

Superficie de urbanización:

Fase 1	1.211,08 m²
Fase 2	1.432,98 m²
TOTAL	2.644,06 m²



3.3.1. Normativa de Aplicación.

- P.G.O.U de octubre 2015, Aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del término municipal de Priego de Córdoba
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA), impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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
- Ordenación de la edificación: LEY 38/1999, de 5 de noviembre, (LOE).
- REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda. B.O.E.: 28-MAR-2006. Corrección de errores y erratas: B.O.E. 25-ENE-2008, Código Técnico de la Edificación
- Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- REAL DECRETO 346/2011, de 11 de marzo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. B.O.E.: 1-ABR-2011. Corrección errores: 18-OCT-2011
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT 01 a BT 51. 3-Abril-2025
- REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, del Ministerio de Ciencia y Tecnología B.O.E.: suplemento al nº 224, 18-SEP-2002
- REAL DECRETO-ley 18/2022, de 18 de octubre, que trata el reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones

- REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio B.O.E.: 19-NOV-2008
- REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, del Ministerio de la Presidencia. B.O.E.: 25-OCT-1997, Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, del Ministerio de la Presidencia. B.O.E.: 11- MAY-2007. Real Decreto por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Normativa específica de aplicación de las empresas suministradoras de servicios que intervienen en este tipo de desarrollo de proyectos urbanísticos

3.4.Dotaciones

Se cumplen todas las condiciones para que las parcelas puedan ser edificables, ya que se garantiza el acceso rodado y todos los servicios municipales.

3.4.1. Áreas Libres.

La zona marcada como espacios libres en la ficha de planeamiento lo consideramos inadecuado, ya que, como se ha mencionado, cuenta con una elevada pendiente que lo hace totalmente impracticable. Es por ello, que se considera la opción para dar protagonismo en el eje este-oeste del ámbito, para envolver y colindar con el mayor número de viviendas posibles. De esta forma, integraremos la vegetación en la visual de las fachadas, suavizando en gran medida el escalonamiento rígido de las edificaciones.

La superficie total destinada a espacios verdes será de 1.230 metros cuadrados. Coincidiendo con la ficha de planeamiento.

Se divide en dos zonas:

- La especificada en la ficha para el desdoble de viales en la zona sur y necesaria para la conexión con las calles colindantes y con una superficie de 226,55 metros cuadrados.
- Y una nueva zona de menor pendiente a la detallada en la ficha y que rodea en las zonas más abruptas a las viviendas con una superficie de 1.003,58 metros cuadrados (>1000 m^2 *art. 82.7 Reglamento LISTA*) con una inscripción en su interior de una circunferencia de 12 metros de diámetro, ya que la premisa de inscripción de 30 metros de diámetro invalida la configuración de viales predefinidos y necesarios para la conexión con las calles colindantes ya ejecutadas.

Se dotará todo el espacio de al menos 69 árboles entre viales y zonas verdes (1 por vivienda) (*art. 82.6.c Reglamento LISTA*).

Respecto al espacio destinado a zonas verdes definido en el *artículo 82.8 Reglamento LISTA*, el porcentaje que se destina es del 12,15 %, superior al 10 % definido.

3.4.2. Aparcamientos.

Se proyectan 100 plazas de aparcamiento (Mínimo: 1 por cada 100 m^2/techo (9.9991,68 m^2)).

Distribuidas como sigue:

- Vial A (norte) 26 plazas en línea de 2 metros de anchura por 5 metros de largo.
- Vial B (centro) 8 plazas entre zonas verdes de 2,5 metros de anchura por 5 metros de largo.
- Vial C (sur) 26 de plazas en línea de 2,5 metros de anchura por 5 metros de largo.
- Adicionalmente se prevé que de forma privada sin eliminar plazas exteriores se generen otras 40 plazas de aparcamiento.

3.4.3. Red de Itinerarios Peatonales.

Se prevé 2 pasos de peatones a la entrada de la urbanización, ya que cuenta hoy en día con un semáforo que regula el paso entre los vehículos de acceso y los de salida.

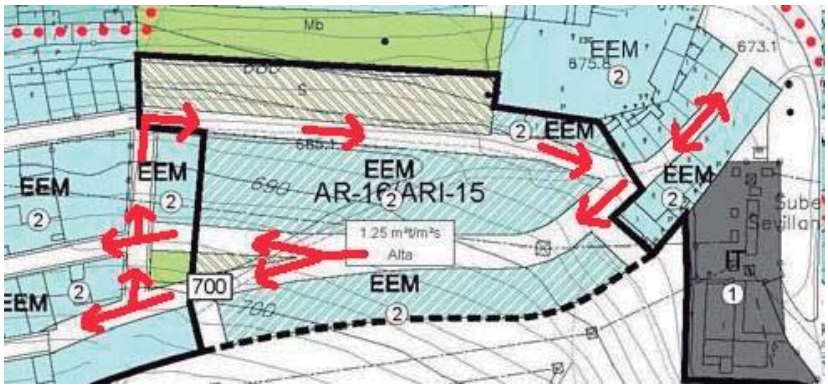
Por regla general, se propone la solución de plataforma única con prioridad peatonal.

3.4.4. Red de Comunicaciones.

Diseño de los viales:

Se adopta el diseño propuesto en la ficha de Planeamiento, ya que comunica el inicio de la calle Galana con la calle Pedro Alcalá Zamora y C. Betel.

Entendemos, que debido a las acusadas pendientes que cuentan las calles perpendiculares a estas, la circulación debería ser desde inicio de calle Galana a la nueva calle proyectada en un solo carril de circulación para bajar por una nueva calle (sin construcción y fuera del ámbito del ARI) hacia la calle Galana nuevamente.



Con esta configuración, evitaríamos la circulación en ascensos pronunciados, facilitando la maniobrabilidad.
El tipo de viario a ejecutar será tipo V3 (*art. 5.3 Ordenanza Municipal BOP 176 del 16/09/2010*). Este viario está destinado a las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas en los ámbitos.

El trazado y rasante se realizará respetando la topografía original en la medida de lo posible para evitar grandes movimientos de tierra. Esto, origina lamentablemente en algunos tramos una pendiente elevada, premisa primitiva de la zona escarpada de la zona. No obstante, mediante el uso de las zonas verdes, se consigue adaptar y transicional de zonas de pendiente suave, a otras con elevada pendiente sin que sea muy abrupto. Aún así, existen tramos que la pendiente podría superar el 8 % recomendable. Esta premisa es inevitable, ya que la conexión de los viales con el barrio de Las Galanas, ya ejecutado, es condición sin ecuánime.

La velocidad de circulación propuesta es de 30 km/h.

El ámbito no recoge ningún giro. No obstante, al oeste del ARI y entre la zona edificada del barrio, queda una porción de terreno que el Planeamiento lo clasifica como suelo urbano consolidado, siendo esta clasificación errónea porque no dispone de calzada ni infraestructuras. Paralelamente a la ejecución de los viales del ARI, se deberá ejecutar otra vía que comunique los tres nuevos viales en sentido descendiente sur-norte y colindante a las fachadas este de las viviendas construidas, ya que algunas incluso disponen de entradas y huecos.

Respecto a la pendiente, ningún tramo superará el límite de 12-15 %. No obstante, el último vial ubicado al sur de la parcela que se bifurca previamente en dos por la ubicación del jardín, salva una altura aproximada de 5,63 metros en 43,47 metros de longitud, lo que supone una pendiente del 12,95 %, por lo que se recomienda limitar o restringir el tráfico.

La anchura del viario será de 3 metros, existiendo puntualmente algún estrechamiento de 2,90 metros en la zona existente del vial norte, el cual se pretende reformar, pero mantener sus características. Todo ello para dar prioridad a la anchura mínima peatonal de 1,50 metros. No obstante, para mejorar tanto la transitividad de los peatones, como la circulación de los vehículos, se valorará ejecutar una plataforma única con el criterio de: "Preferencia de peatón en toda la vía" y pudiendo reducir en dicho tramo la velocidad máxima a 20 km/h.

Se propone para la evacuación del agua de lluvia una pendiente transversal de 2 %.

La anchura del acerado será de 1,5 metros, con pendiente hacia el bordillo del 2 %, salvando un escalón de aproximadamente 13 cm. (12 – 14 cm.) en las zonas que no exista la solución de plataforma única.

3.5.Previsión de aparcamientos.

La red viaria proyectada coincide con la establecida en el P.G.O.U que recoge aparcamientos en superficie en los laterales de los nuevos viales generados. Los aparcamientos para los vehículos de los residentes en esta unidad de actuación se ubican en las plantas bajas previsiblemente.

3.6.Infraestructuras.

Según el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Titulo 2, articulo 41, punto 2 "No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado."

En consecuencia, se adecuarán los servicios básicos de instalaciones de saneamiento (en sistema separativo), abastecimiento de agua, red eléctrica, red de telecomunicaciones y red de gas.

3.6.1. Red de Saneamiento y Alcantarillado.

La entidad gestora municipal, que, en este caso, es "Aguas de Priego S.L.", establece los criterios para la ejecución de una canalización de Saneamiento situada en la delimitación de la actuación sobre la unidad de actuación.
Dada la topografía de la zona, el P.R.I establece la ejecución de una red completa de colectores de 350 mm. de diámetro para pluviales y para fecales, que conectarán al colector existente en el inicio de la Calle La Galana. Se prevé la evacuación del saneamiento de la pastilla nº 1 por la calle Sierra Alabayate. Ambas conexiones evacuan a la principal de Calle Cañada.

Por indicaciones de la Compañía Suministradora la distancia entre pozos será aproximadamente de 30 m y nunca superior a 40 m.

3.6.2. Red de Abastecimiento de Agua Potable.

Se ejecutará conforme a normativa e indicaciones de la compañía suministradora y las especificaciones detalladas en el presente proyecto.

Se ha previsto una red perimetral mallada para compensación de presiones y unida a la ya existente: 2 conexiones en la calle Galana, 1 en la calle Betel y otra más en la calle Pedro Alcalá Zamora, con llaves de corte para independizar el sector.

La red principal se ejecutará de conducción de polietileno de alta densidad diámetro 75 mm exterior y 61,4 mm interior, clase PE50A PN-10 apta para uso alimentario, electrosoldada en sus uniones y piezas especiales enterrada en zanja con lecho y cubrición de arena.

Para las acometidas a las viviendas se ejecutará una canalización de polietileno PE de alta densidad con uniones mecánicas, empotrada, de 32 mm de diámetro exterior y 2,4 mm de espesor, apto uso alimentario, PN 10, terminada en llave de corte, desde la cual deberá acometer la derivación individual existente de cuada vivienda. Arqueta, y registro. La tapa se realizará conforme indicaciones de D.F. y especificaciones de plano. Irá rematada con el mismo material de pavimentación para quedar oculta.

3.6.3. Red de Distribución Eléctrica.

La demanda de potencia prevista para cada una de las distintas manzanas se establece por el uso y la edificabilidad de cada una de ella, tomando como valores de referencia un grado de electrificación elevado por vivienda (9.200 w) con un coeficiente de simultaneidad aplicado según el nuevo Reglamento de Baja Tensión (RBT).

En áreas libres y viales se toma como valor 2 w/m^2 pero debido a que su uso será principalmente nocturno en aquellas zonas donde existan usos terciarios y dotacionales no computarán a efectos de demanda del entronque.

Desde el punto donde nos indique la compañía suministradora, partirán las distintas líneas de distribución en baja tensión para el suministro a las parcelas. Para ello, se ejecutarán las canalizaciones necesarias formadas por tubos de PVC de 150 mm de diámetro y sus arquetas.

Es posible, que debido a la alta demanda, la red existente en el barrio La Galana no sea suficiente, por lo que quizás sea necesario la ejecución de un nuevo centro de transformación para la dotación de 69 viviendas (pertenecientes al PRI) +6 viviendas en suelo urbano consolidado (no urbanizadas).

A continuación, se estima de manera simplista el posible centro de transformación:

Datos y criterios (simplificados):

- Vivienda: electrificación elevada = 9,2 kW de potencia prevista.
- Plaza de garaje por vivienda con toma para VE (preinstalación ITC-BT-52): supongo cargadores monofásicos 7,4 kW como máximo, con gestión de carga (simultaneidad <100%).
- Fotovoltaica 3 kW/vivienda (total 225 kW): no reduce el cálculo "a peor caso" del trafo (de noche no produce); sí condiciona protecciones y posible exportación.
- Factor de potencia conjunto: cos $\phi \approx 0{,}95$.
- Servicios comunes (alumbrado viales/zonas verdes, riego, bombas pequeñas): ≈ 20 kW (simplificado).
- Red de BT mallada en varias salidas para caída de tensión.

Cálculo:

1. *Viviendas (demanda coincidente)*

   Pviviendas=75×9,2 kW×fsim
   Tomamos f_sim = 0,50 (conjunto residencial 75 uds):
   Pviviendas=75×9,2×0,50=345 kW

2. Vehículo eléctrico (con gestión de carga)

Hipótesis realista para residencial: simultaneidad 15% (0,15) sobre 7,4 kW por plaza:

PVE=75×7,4×0,15=83 kW

3. Servicios comunes

   Pcomunes≈20 kW

4. Potencia total y paso a kVA

   Ptotal=345+83+20=448 kW
   SCT= Ptotal / 0,95≈471 kVA

Contraste con escenario más exigente:

1. *Elevamos la simultaneidad de VE a **0,30**:*

   PVE=75×7,4×0,30=166 kWP
   Ptotal=345+166+20=531 kWP
   SCT≈559 kVAS

2. *Si además subimos la simultaneidad de viviendas a **0,60** y VE a **0,20**:*

   Pviviendas=414 kWP
   PVE=111 kWP
   Ptotal=545 kWP

Resultado:

- Con los supuestos anteriores, un **CT de 630 kVA** es adecuado y prudente para 75 viviendas con climatización, cocina eléctrica y preinstalación VE con gestión de carga.
- Opciones de diseño (Endesa/e-distribución):
  - 1×630 kVA en caseta prefabricada, previendo hueco para un 2° trafo (futuras ampliaciones/VE masivo).
  - Alternativa: 2×400 kVA (mayor flexibilidad y mantenimiento, algo más de coste y espacio).
  - Salidas BT: 6–8 líneas (p. ej., 400 A) para repartir cargas y minimizar caídas de tensión hasta últimas acometidas.

3.6.4. Red de Alumbrado Público.

Desde el punto donde nos indique la compañía suministradora, partirán las distintas líneas de distribución que forman la red de alumbrado público, el criterio de su trazado se basa en varios condicionantes:

Para evitar líneas muy cargadas se limita el número de luminarias en cada línea a un máximo de quince. La distribución de líneas, se realiza de forma que se minoren las distancias desde el centro hasta la última luminaria, esto unido a la limitación en el número de luminarias, hace posible que la caída de tensión se sitúe dentro del margen permitido.

La iluminación en las distintas vías será: vías peatonales: 8 lux. El coeficiente de uniformidad será mayor de 0,25.

Teniendo en cuenta estos factores se proyecta la instalación de alumbrado público unilateral, de las vías, mediante columna de siete (7) metros de altura, separación entre báculos de un mismo lado no superior a veinticinco (25) metros, para la elección de las lámparas, se tendrá en cuenta: la reducción del consumo energético, el ahorro de las emisiones de CO2, la adecuación y optimización de la necesidad lumínica a fin de minimizar la contaminación lumínica.

3.6.5. Red de Telefonía.

Siguiendo el criterio de la Cía. Suministradora se conectará con esta red mediante canalización de 4 conductos de PVC de diámetro 63 y arquetas tipo M y tipo H.

3.6.6. Red de gas.

Siguiendo el criterio de la Cía. Suministradora se conectará con esta red mediante canalización.

3.7. Sistemas de Actuación

El presente Plan Especial se adapta al área prevista en el P.G.O.U para el A.R.I-15 "La Galana 2" manteniendo su desarrollo en una única Unidad de Ejecución por iniciativa privada.

3.8. Datos de aprovechamiento del Sector.

Para los cálculos del aprovechamiento, partimos de la discrepancia de superficie bruta que existe entre la ficha del planeamiento y la real.

- Ficha de planeamiento: 6.990,00 m^2.
- Superficie bruta real según medición con estación GPS y estación total: 10.119,08 m^2.

El parámetro definido en la ficha de planeamiento Coeficiente de Aprovechamiento Medio se establece en 1,3376.

3.8.1. Datos del aprovechamiento del sector en base a la ficha A.R.I-15

El aprovechamiento que define la ficha es de 9.350 u.a.

3.8.2. Datos del aprovechamiento del sector en base al presente P.R.I.

El aprovechamiento con datos de medición ciertos es de 13.535 u.a.

El porcentaje de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento es del 10 % y del 90 % al promotor.

3.9.Parcela mínima, longitud de fachada y número de viviendas.

3.9.1. Parcela mínima y Longitud de Fachada.

La parcela mínima será la impuesta para edificaciones entre medianeras en el Artículo 8.18 del PGOU: 80 m^2 con una longitud de frente de fachada de al menos 5,5 metros.

3.9.2. Número máximo de Viviendas.

El número máximo de viviendas es de 73. Las definidas en la ficha del planeamiento. No obstante, tras realizar una parcelación previa, el número de viviendas aproximado a desarrollar será de 69, por debajo del definido en el PGOU.

3.10. Justificación de la exención de la Evaluación Ambiental Estratégica.

El Plan de Reforma Interior propuesto tiene por objeto establecer la ordenación detallada del área de reforma interior 15, "La Galana 2" en cumplimiento de las determinaciones del P.G.O.U de Priego de Córdoba. Este planeamiento general fue sometido a Estudio de Impacto Ambiental, pero no a Evaluación Ambiental Estratégica. Por consiguiente, el presente documento tiene carácter de Borrador-Avance de ordenación y se completa con el Documento Ambiental Estratégico para la oportuna tramitación de evaluación ambiental estratégica de carácter simplificado.

Según la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en su artículo 40 4.b y artículo 43 a:

"Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:
b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones."

"Artículo 43. Competencias.
1. Corresponde a los Ayuntamientos:
a) La tramitación y resolución de los procedimientos de calificación ambiental y declaración responsable de los efectos ambientales, en su caso.
En el caso de actuaciones sometidas a calificación ambiental que deban incluir el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada, las funciones atribuidas al órgano ambiental y órgano sustantivo en la Ley 21/2013,"

Los ajustes propuestos por la ordenación detallada del Plan de Reforma Interior no afectan a las determinaciones de ordenación estructural establecidas por el P.G.O.U de Priego de Córdoba.

Mantiene la clasificación de suelo urbano, la categoría de urbano no consolidado, pues se mantiene el régimen de actuación de transformación con el carácter de reforma interior. El uso global de la zona en que se integra el A.R.I-15 se mantiene, en la medida que el P.G.O.U identifica como uso global el de Residencial
Tampoco suponen modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva, ya que no se altera la edificabilidad lucrativa, la delimitación del ámbito, ni el resto de las determinaciones.

3.10.1. Exposición de motivos en base a la LISTA. y el PGOU.

La DT2 del RGLISTA, establece, que los ámbitos de suelo urbano no consolidados previstos en los instrumentos de planeamiento general vigente tendrán el régimen de promoción de las actuaciones de transformación urbanística… … Cuando estos ámbitos NO cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la ATU correspondiente, sin necesidad de propuesta de delimitación previa.

En este caso el PGOU de Priego, SÍ estableció la ordenación pormenorizada, teniendo como objeto la actuación pretendida, completar y adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del ámbito y en

ningún caso modificar las determinaciones establecidas por el instrumento urbanístico general. No se modifica el uso urbanístico del suelo, no se altera la edificabilidad, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico ni se afectan negativamente a las dotaciones.

- Respecto al **PGOU**:

La memoria de Ordenación (TOMO 2), 1. La Ordenación del Núcleo Urbano de Priego, en el punto 1.1.5, expone:

"… En efecto, en las ciudades medianas, como es el caso de Priego, la diferencia entre la ordenación estructural y la ordenación local, entre la ordenación global y la pormenorizada, es muchas veces inapreciable, ya que es a través de la adición coordinada de elementos locales como se construyen la mayor parte de los elementos estructurales. Del mismo modo, resulta imposible separar las actuaciones que permiten articular la ciudad, de aquellas que sirven de soporte al nuevo crecimiento y sin las cuales éste no sería viable.
En este sentido, la propuesta parte del criterio de usar todos los instrumentos -definición de los sistemas básicos, nuevos suelos clasificados y calificación pormenorizada del suelo- para lograr una mejor articulación del núcleo de Priego, así como una mejora en la calidad urbana, tanto para el suelo consolidado como para el suelo que soportará el crecimiento urbano. … "

Continua en el punto 1.5. con respecto a las Áreas de crecimiento y reforma urbana:

"… Un inadecuado diseño y localización de las nuevas zonas de crecimiento, además de no coadyuvar a la mejora de la ciudad existente, puede empeorar gravemente la calidad urbana general preexistente, generando graves problemas para el conjunto de la ciudad futura. Si a esto se añade la reflexión realizada anteriormente sobre la dificultad en las ciudades pequeñas y medianas de distinguir entre los elementos urbanos generales y los locales, la conclusión lógica es la necesidad de profundizar desde el planeamiento general en la ordenación pormenorizada de las nuevas áreas urbanas."

Se vuelve a reiterar en el apartado 2. Criterios generales y propuestas para el núcleo urbano de Priego:

"… El necesario crecimiento urbano se concibe en la propuesta como una oportunidad para lograr la conexión entre zonas inconexas, apoyando así la mejora de la articulación pretendida. El desarrollo pormenorizado realizado en la ordenación de las zonas de nuevo crecimiento, se justifica, precisamente, en la imposibilidad antes indicada de separar ordenación general y ordenación local en ciudades como Priego, ya que son los viarios y los espacios libres propios de las zonas de crecimiento los que sirven además para trabar la ciudad consolidada y su periferia. … "

- Con respecto a la **Fichas** contenidas en el TOMO 3 del PGOU, clasificadas dentro del Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial, se puede observar en la mayoría de ellas (exceptuando el caso del PERI-03 Huerto Almarcha, en el que se raya la delimitación completa puntualizando que un Plan Especial definirá la ordenación pormenorizada) el alto grado de definición de la ordenación, plasmando las manzanas, los viarios e incluso dibujando acerados. Reflejando estas la intención del redactor recogida en la memoria de ordenación, que es la ordenación pormenorizada.

En conclusión: no se altera los parámetros definidos ni la ordenación propuesta en el PGOU.

3.10.2. Exposición de motivos en base a la delimitación.

Teniendo presente el alcance no sustantivo del ajuste de la ordenación detallada que se propone por el PRI y teniendo presente tanto el pequeño ámbito superficial del A.R.I como el reducido volumen de edificabilidad previsto, no cabe duda de que la propuesta de ordenación no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente, tal como, finalmente, se ha acreditado en el Documento Ambiental Estratégico elaborado.

En este punto debe recordarse que la Disposición final única del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en virtud de la habilitación para el desarrollo normativo establecida en la disposición final segunda de la Ley 7/2007, de 9 de julio procedió a incorporar una modificación del artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9

de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental) en la que se posibilita que determinados instrumentos de ordenación urbanística, como es el Plan de Reforma Interior, 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.

3.10.3. Exposición de otras causas.

Así mismo, se ha previsto que el presente Plan de Reforma Interior sea sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, al encontrarse este instrumento de desarrollo en el supuesto establecido por la Disposición final quinta de la LISTA, que modifica La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, señalando en su punto 4 que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los planes de reforma interior.

3.11. Justificación de la exención de la Evaluación de Impacto en Salud.

Según la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, establece unas condiciones específicas para la presentación y la exención de adjuntar la EIS, para documentos de planeamiento urbano y lo hace solo en unos artículos concretos, el artículo que describe lo antes mencionado es:

"Artículo 56. Ámbito de aplicación,

1. Se someterán a informe de evaluación del 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 salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

1.º Instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones.

2.º Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana. Los criterios para su identificación serán establecidos reglamentariamente."

<u>CONCLUSIONES:</u>

1. La Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) 7/2021, de1 1 de diciembre, antes mencionada, incursiona de forma general en los instrumentos de planeamiento urbano, e incide principalmente en la afección de áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud de los ciudadanos que en ella viven.

2. El documento que se presenta, está ubicado en una zona en la que no existen problemas sociales ni urbanísticos, ya que es una parcela privada y cerrada.

3. La propuesta tiene como objetivo la mejora del sector creando una zona nueva urbanizada, con las condiciones urbanísticas que favorecerán la calidad de vida de los ciudadanos y la convivencia social de la zona.

4. El documento cumple con los estándares de urbanización establecidos en la Ley en cuestión

5. Por todo ello, estimamos que el presente documento está exento de la presentación de la Evaluación de Impacto en la Salud

3.12. Justificación de la implantación de redes de servicios.

La parcela que ocupa el A.R.I. estará dotada de todos los servicios necesarios para que las viviendas y los edificios terciarios y dotacional que se ubiquen, cumplan con lo especificado por la normativa que le es de aplicación, y con las condiciones técnicas previstas por las empresas de los respectivos servicios

De acuerdo P.G.O.U, se mantienen las conexiones viales propuestas.

Se propone generar una primera vía manteniendo el trazado de la Calle Galana. En su inicio se bifurcará para conectar con la Calle Betel y Calle Pedro Alcalá Zamora, quedando interconectadas por un vial perpendicular que discurre de norte a sur y une todas las vías.

Todas las vías se disponen en un único sentido de circulación con aparcamiento en uno o dos de sus laterales con acerados de 1,5 metros en plataforma única con prioridad para el peatón.

Según el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Titulo 2, articulo 41, punto 2 "No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado."

En consecuencia, se adecuarán los servicios básicos de instalaciones de saneamiento (en sistema separativo), abastecimiento de agua, red eléctrica, red de telecomunicaciones y red de gas.

3.13. Síntesis de la Memoria.

La ordenación propuesta del P.R.I mantiene las determinaciones de ordenación general del P.G.O.U vigente: no supone alteración de la clasificación de suelo urbano, se mantiene el uso global de la zona en que se integra el A.R.I-15 (Residencial). Y, por último, no supone afección a los sistemas generales del suelo urbano.

A partir de aquí, cualquier duda que pueda surgir respecto a la incidencia que pudiera tener la nueva ordenación detallada planteada respecto a la prevista en el P.G.O.U en función de la asignación de su pertenencia al nivel de ordenación pormenorizada preceptiva o vinculante queda relativizada con la regulación que establece el apartado 3 de la DT Tercera del RGLISTA, pues el PRI queda habilitado para alterar las determinaciones del nivel de ordenación detallada que haya establecido el P.G.O.U.

Los ajustes propuestos por la ordenación detallada del Plan de Reforma Interior no afectan a las determinaciones de ordenación estructural establecidas por el P.G.O.U de Priego de Córdoba, mantiene la clasificación de suelo urbano y la categoría de urbano no consolidado, pues se mantiene el régimen de actuación de transformación con el carácter de reforma interior. El uso global de la zona en que se integra el A.R.I-15 se mantiene, en la medida que el P.G.O.U identifica como uso global Residencial.

No obstante, a los efectos de evitar cualquier duda interpretativa y garantizar el trámite de consultas ambientales, se ha optado por presentar este Plan conjuntamente con el Documento Ambiental Estratégico para la oportuna tramitación de evaluación ambiental estratégica de carácter simplificado para que tanto el órgano sustantivo como el ambiental puedan determinar la incidencia ambiental de la propuesta de nueva ordenación detallada.

En Priego de Córdoba,

Arquitecto Arquitecto Arquitecto Técnico

II. ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO I. NORMAS GENERALES.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el de los terrenos incluidos en el sector A.R.I-15 "Las Galanas 2", que están clasificados como Suelo Urbano no consolidado en el P.G.O.U de Priego de Córdoba, correspondientes al área de reparto 15.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación.

Aprobación Definitiva y tendrá vigencia indefinida, salvo su revisión o modificaciones que le puedan ser incorporadas.

Para su revisión o modificación se tendrá en cuenta, además de lo establecido en la Ley del Suelo (LISTA) y sus Reglamentos, lo dispuesto en el P.G.O.U de Priego de Córdoba.

Artículo 3. Subsidiariedad de estas Ordenanzas.

Para todo lo no regulado expresamente en estas Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Priego de Córdoba.

Artículo 4. Documentación del P.R.I. Contenido y valor relativo de sus elementos.

Los distintos documentos de este Plan Especial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras en relación con el contexto y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan Especial y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1º La Memoria.

Señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan Especial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

2º Plano de Situación, Alineaciones y Rasantes

Contiene la ubicación del suelo, las alineaciones y rasantes, así como otras determinaciones sobre posición y forma de las edificaciones y el ámbito de planeamiento de desarrollo. Es un plano de ordenación, y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

3º Plano Topográfico.

Contiene la descripción del suelo, las características orográficas y de vegetación en la parcela ámbito de actuación.

4º Plano de la Propuesta, a escala 1:500.

Contiene la clasificación del suelo, la delimitación de las unidades de ejecución y las afecciones de distinta naturaleza que inciden en el régimen de la propiedad del suelo.

5º Planos de redes de servicios urbanísticos, a escala 1:500.

Se detallan las determinaciones específicas de cada una de las redes de infraestructura.

6º Programa de Actuación del Plan Especial de Reforma Interior.

Determina el orden natural de desarrollo y ejecución de este P.R.I., constituyendo el documento estratégico de actuación en cuanto a inversión en infraestructuras y servicios urbanísticos, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales.

7º Estudio Económico-Financiero.

Contiene la evaluación económica e inversiones establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

8º Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística propuesta. Prevalecen sobre los restantes documentos de este P.R.I. para todo lo que en él se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

9º El resto de la documentación del P.R.I. (Planos de Información y Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiestan cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de este Plan Especial de Reforma Interior.

TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 5. Régimen del suelo urbano no consolidado.

La clasificación del suelo urbano no consolidado faculta a sus propietarios para su incorporación al proceso de urbanización mediante el ejercicio sucesivo de los derechos:

1º: A urbanizar. Es decir, a dotar a los terrenos de los servicios e infraestructuras necesarios para que adquieran la condición de solar.

2º: Al aprovechamiento urbanístico. Esto es, a la atribución efectiva a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación del uso y la intensidad edificatoria que le corresponda según aquella.

El ejercicio de tales derechos requiere:

1º: La aprobación definitiva del P.R.I. que desarrolle la ordenación del sector en el que estén incluidos los terrenos y, en el caso de que así lo establezca éste, o las Normas Particulares del sector, la del Estudio de Detalle y, en cualquier caso, la del Proyecto de Urbanización.

2º: La acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización efectiva de los terrenos en los plazos determinados por las normas particulares de cada sector.

Una vez urbanizados efectivamente los terrenos y asignado el correspondiente aprovechamiento urbanístico, los propietarios podrán edificarlos e incorporar los bienes muebles resultantes a su patrimonio, de acuerdo con el procedimiento descrito en los apartados 1 y 2 del artículo anterior.

CAPÍTULO 2. GESTIÓN DEL SUELO.

Artículo 6. Desarrollo del Área de Reparto Interior.

Se establece el desarrollo de UNA (1) Unidad de Ejecución por iniciativa privada y mediante el Sistema de Actuación por Compensación, como instrumentos se prevén Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Las ordenaciones que se detallan en la Unidad de Ejecución podrá ser modificada mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir las condiciones de uso y parcelación, pero sin disminuir en ningún caso, las superficies de cesión.

Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en Titulo II de estas Normas.

Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título III de estas Normas.

Artículo 7. Alcance de las determinaciones particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en el presente Plan de Reforma Interior tienen el alcance que a continuación se señala:

a. Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de gestión que proceda.

b. Iniciativa de Planeamiento: en las unidades de Ejecución en que se señale iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma.

c. Edificabilidad y aprovechamiento: La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho.

d. Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.

Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en el presente P.R.I que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan Especial.

Artículo 8. Obligaciones y cargas del propietario.

Los propietarios de terrenos situados en el área de la Unidad de Ejecución están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:

a. La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.

b. La superficie de suelo sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento.

Los costes de urbanización totales de la Unidad de Ejecución serán repartidos entre los propietarios pertenecientes a la misma, de forma proporcional a los aprovechamientos que les corresponda. La ejecución de la urbanización se realizará en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

Los propietarios de las parcelas resultantes y urbanizadas, tendrán la obligación de:

a. Conservar la urbanización ejecutada hasta el momento en que esta sea recepcionada por el Ayuntamiento.

b. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Artículo 9. Reparto de cargas y beneficios.

Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo a desarrollar por el presente P.R.I. estarán obligados, en los términos contenidos en este documento y en su defecto en lo indicado en el P.G.O.U., a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Priego de Córdoba, tanto los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en la Unidad de Ejecución en que se encuentran los terrenos, así como la cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará, a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la legislación urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.

La Administración velará para que el reparto de cargas y beneficios, queden compensadas, para ello el Proyecto de Reparcelación tendrán que contemplar los mecanismos necesarios para garantizar las compensaciones a que diera lugar en esta Unidad de Ejecución.

Artículo 10. Ejecución de obras de urbanización.

El Proyecto Urbanización desarrollará íntegramente la zona afectada por la Unidad de Ejecución, recogiéndose en el mismo, las obras necesarias de infraestructuras correspondientes a las actuaciones encaminadas a la coordinación con las infraestructuras exteriores al sector, y las propias del área de actuación y su relación con las otras que se hayan ejecutado o estén pendientes de ejecución, previniéndose el desarrollo de las obras en las fases necesarias coincidentes como mínimo con la Unidad de Ejecución a desarrollar e indicando en el mismo mediante la documentación técnica necesaria, los costos y obras correspondientes.

El Proyecto de Urbanización se redactará por encargo de los promotores privados previo convenio con la administración si fuera necesario, estando su redacción sujeta a las directrices que marque el Excmo. Ayuntamiento y siempre con el visto bueno de este.

TITULO III. NORMAS GENERALES.

Normativa de Aplicación.

El artículo 3.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Priego de Córdoba regula, en su apartado 3a, que se podrán elaborar Planes Especiales (ahora con la LISTA, Plan de Reforma Interior) para alterar las determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado (actuación de transformación urbanística delimitada sobre suelo urbano según la LISTA).

El instrumento de planeamiento adecuado para asegurar los objetivos planteados es la formulación de un Plan de Reforma Interior, ya que, entre otros, según se regula en el artículo 68 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y en el artículo el artículo 91 de su Reglamento General, tienen por objeto establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.

Esta capacidad para ajustar la ordenación pormenorizada de ámbitos del suelo urbano no consolidado (actuación de transformación urbanística delimitada sobre suelo Urbano, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, 2… de la Ley de Impuso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía -LISTA-), vía Plan de Reforma Interior viene habilitada por la Disposición Transitoria Tercera apartado 3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante RGLISTA), que establece una amplia capacidad al P.R.I para alterar la ordenación detallada establecida en el suelo urbano no consolidado por un P.G.O.U vigente a la entrada en vigor de la LISTA.

Dispone el apartado 3 de la DT Tercera del RGLISTA lo siguiente:

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.

Pero también el ajuste de la ordenación pormenorizada estaba previsto en la propia normativa del Plan General de Ordenación Urbanística en sus artículos 1.3 y 3.8

El artículo 3.8, en su capítulo II de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Priego de Córdoba, que regula las innovaciones a la ordenación pormenorizada potestativa en el suelo urbano no consolidado podrán realizarse directamente mediante Planes Especiales de Reforma Interior (ahora, con la entrada en vigor de la Ley de Impuso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía -LISTA-, Plan de Reforma Interior) sin necesidad de tramitar una Modificación del Plan General.

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE USO.

El Plan de Reforma Interior propuesto, tiene por objeto establecer la ordenación detallada del A.R.I-15, en cumplimiento de las determinaciones del P.G.O.U de Priego de Córdoba, este planeamiento general fue sometido a Estudio de Impacto Ambiental, pero no a Evaluación Ambiental Estratégica. Por consiguiente, el presente documento tiene carácter de Borrador-Avance de ordenación y se completa con el Documento Ambiental Estratégico para la oportuna tramitación de evaluación ambiental estratégica de carácter simplificado.

De la misma manera, y en cumplimiento del artículo 22 del RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el presente instrumento de desarrollo debe contener una Memoria de Sostenibilidad Económica.

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

Será de aplicación las condiciones establecidas por las ordenanzas del P.G.O.U de La Priego de Córdoba y las condiciones técnicas establecidas por las diferentes compañías suministradoras.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS.

Será de aplicación las condiciones establecidas por las ordenanzas del P.G.O.U de Priego de Córdoba en su aprobación definitiva de su texto refundido aprobado definitivamente mediante resolución el 15 de enero de 2016.

TITULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO DEL P.R.I DEL A.R.I-15. EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS.

Subsección Quinta: Condiciones Particulares de la zona EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS. Apartado Primero. Condiciones de Edificación.

Artículo 11. Delimitación.

Artículo 8.17 (p) Delimitación. (PGOU)

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 las siglas "EEM" para el núcleo principal de Priego de Córdoba y "EEMa" para las aldeas.

Artículo 12. Condiciones particulares de parcelación.

Artículo 8.18 (p) Condiciones Particulares de Parcelación. (PGOU)

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones cumplan las siguientes condiciones mínimas:

   a. Superficie de parcela edificable de ochenta (80) metros cuadrados.

   b. Longitud de frente de fachada de cinco metros y medio (5.5) metros.

2. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 13. Agregación y segregación de parcelas.

Artículo 8.19 (p) Agregación y segregación de parcelas. (PGOU)

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de las parcelas catastrales siempre que estén debidamente justificados.
2. A los efectos del apartado anterior se considerará como una parcela catastral única la adición de varias de ellas, cuando a la entrada en vigor del presente Plan General tuvieran todas ellas la condición de solar y pertenecieran a un mismo propietario o se hallasen en pro indiviso.
3. Se permite la agregación de parcelas siempre que la resultante tenga la calificación de edificación entre medianeras.
4. La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas que cumplan con

las condiciones mínimas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 14. Posición de la edificación en la parcela.

Artículo 8.20 (p) Posición de la edificación en la parcela. (PGOU)

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a tres (3) metros. Excepcionalmente las edificaciones se retranquearán de la alineación exterior en las parcelas en las que se establezca gráficamente la línea máxima de edificación.
2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los tres (3) primeros metros desde las alineaciones exteriores.
3. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
4. El fondo máximo edificable no podrá ser superior a 20 metros desde la alineación exterior, a excepción de construcciones complementarias a la edificación principal.
5. Se prohíbe la apertura de adarves, ya sean públicos o privados.

Artículo 15. Retranqueos.

Artículo 8.21 (p) Retranqueos. (PGOU)

1. Se prohíbe el retranqueo de la edificación.
2. Cuando en la parcela existan retranqueos históricos consolidados la edificación deberá mantener dichos retranqueos, permitiéndose exclusivamente obras de adecuación del espacio delantero y ejecución de pretiles o barandillas con altura no superior a 1,20 metros.

Artículo 16. Alturas.

Artículo 8.22 (p) Alturas. (PGOU)

1. La altura máxima será la establecida en el plano de "Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas", no superando las alturas métricas establecidas en el artículo 7.37 de las presentes normas.
2. Por encima de la altura máxima autorizada sólo se permitirán las construcciones definidas en el artículo 7.40 de las presentes normas.
3. En aquellas parcelas cuyo uso determinado sea el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:
   a. Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso, los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.
   b. Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta, así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

Artículo 17. Ocupación sobre rasante.

Artículo 8.23 (p) Ocupación sobre Rasante. (PGOU)

1. En el caso de vivienda unifamiliar la ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del ochenta y cinco (85%) por ciento de la superficie de la parcela tanto en planta baja como en planta alta.
2. En el caso de vivienda plurifamiliar la ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
   a. Para una o dos plantas: el ochenta (80%) por ciento de la superficie de la parcela tanto en planta baja como en planta alta.
   b. Para tres o cuatro plantas: el setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie de la parcela tanto en planta baja como en planta alta.

c. Para el caso de solares que den a calles con diferente número máximo de plantas permitidas y ocupación asignada, la máxima ocupación permitida será igual al 77'50 % de la superficie de la parcela.

3. Se exceptúan de las condiciones de ocupación anteriores las parcelas que reúnan alguna de las condiciones siguientes, en cuyo caso la ocupación podrá ser del cien por cien (100):

a. Cuando por aplicación de la ordenanza resulte una superficie edificable inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados.
b. Que tengan una superficie de parcela menor de ochenta (80) metros cuadrados.
c. Parcelas en esquina, con poco fondo o con fachada a dos calles, cuyas viviendas reciban luz y ventilación en todas sus piezas del espacio público.
d. En los casos de uso no residencial en planta baja, se permitirá alcanzar, únicamente en dicha planta baja, el cien por cien (100%) de la ocupación, sin que
e. esto último reste edificabilidad en las plantas superiores.

4. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 18. Ocupación bajo rasante.

Artículo 8.24 (p) Ocupación Bajo Rasante. (PGOU)
Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 19. Edificabilidad neta.

Artículo 8.25 (p) Edificabilidad neta. (PGOU)
La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el presente Plan.

Artículo 20. Patios.

Artículo 8.26 (p) Patios. (PGOU)
Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 21. Construcciones auxiliares.

Artículo 8.27 (p) Construcciones auxiliares. (PGOU)
Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 22. Condiciones particulares de uso.

Artículo 8.28 (p) Condiciones Particulares de Uso. (PGOU)

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
   c. 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.

Apartado Segundo. Condiciones Estéticas y de Composición:

Artículo 23. Condiciones generales de composición de fachadas.

Artículo 8.29 (p) Condiciones generales de composición de fachadas. (PGOU)

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas, con criterios de diseño acordes con la arquitectura tradicional y popular de Priego de Córdoba, incluidos los

locales comerciales si los hubiera debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.
2. Los huecos de planta baja han de guardar relación compositiva con el resto de la fachada.
3. Se prohíbe el uso, como tratamiento general de la fachada, de colores vivos o de materiales inadecuados en relación a las características de la edificación del entorno tales como gres, alicatado, terrazo o similares.
4. Las nuevas edificaciones podrán ser eximidas del cumplimiento de las condiciones estéticas anteriores, siempre que ello se justifique en relación con la fachada del tramo de calle en que se localice y el proyecto sea informado favorablemente, con mención expresa de dicho extremo, por los servicios municipales del Ayuntamiento de Priego de Córdoba.

Artículo 24. Cuerpos y elementos salientes.

Artículo 8.30 (p) Cuerpos y elementos salientes. (PGOU)

1. Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de la edificación, sobre las alineaciones definidas, sólo se permitirán vuelos de balcón, cierres tradicionales y cuerpos volados cerrados con los salientes máximos recogidos en el artículo 7.93 de las Normas Generales. Los cierres quedan prohibidos en planta baja.
2. Sólo se permitirán elementos salientes como cornisas, aleros y recercados que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 7.94 de las presentes normas.

En Priego de Córdoba,

Arquitecto | Arquitecto | Arquitecto Técnico

III. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO Y DE VIABILIDAD

1. Plan de etapas

1.1. Plazos de tramitación, de gestión y de realización de obras.

Para la ejecución del Plan de Reforma Interior A.R.I-15 "La Galana 2", el Plan Especial de Priego de Córdoba establece regulaciones concretas en sus artículos 3.8.a y el 7.8 del P.G.O.U de octubre de 2015. Se considera la delimitación de una unidad de ejecución cuyo ámbito coincide con el del área de reforma interior propuesta. Los terrenos incluidos en la unidad de ejecución corresponden a un único propietario.

La ejecución del ámbito se realizará por iniciativa privada.

La gestión de la unidad de ejecución del A.R.I.-15, se desarrollará en una etapa, y se ajustará a los siguientes plazos:

- El propietario del suelo deberá presentar ante la Administración Actuante, el Proyecto de Estatutos en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor del P.R.I. se deberá presentar en los plazos regulados en el Proyecto de Reparcelación.

- El Proyecto de Urbanización deberá presentarse en el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, con un plazo máximo de 2 años desde la entrada en vigor del P.R.I.

- Las obras de urbanización, deberán estar concluidas en el plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de conformidad con lo regulado en el artículo 7.7 y 8.175 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Priego de Córdoba, el Proyecto de Urbanización, podrá ampliar los plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

Plazos para la ejecución de la edificación.
No se podrá edificar hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a. Aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior y del Proyecto de Urbanización.
b. Formalización de las cesiones.
c. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución, entre el propietario de la unidad de ejecución, de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Con esta premisa, de simultaneidad con la obra de urbanización, las obras de edificación deberán estar concluidas en el plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2. Viabilidad técnica de plan.

La LISTA establece, en su art. 62.1 que "Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:
[…]
4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica."

Dadas las infraestructuras existentes en la zona, ya que el solar es el último que falta por urbanizar, se disponen de infraestructura necesarias para las nuevas demandas que se puedan producir una vez se ponga en funcionamiento las viviendas y las dotaciones previstas en el presente P.R.I.

Uno de los aspectos donde técnicamente sería necesario hacer más hincapié sería en la continuidad con el tipo de construcción existente en la zona, al no tener más de 2 plantas en altura.

En conclusión, se puede comprobar que tanto económica como técnicamente es bastante viable el desarrollo del P.R.I. y el de las edificaciones que se pudieran diseñar en base a los parámetros urbanísticos que se determina en el presente Plan.

3. Previsión de costes de urbanización.

Analizada la situación actual en materia de infraestructuras necesarias para el desarrollo del Plan de Reforma Interior del A.R.I-15 "La Galana 2", se concluye que los gastos de urbanización atribuibles a la misma serán, principalmente, los correspondientes a los costes de conexiones y acometidas con las redes de servicios.

Se estructura este apartado de costes de urbanización valorando en primera instancia el coste de las conexiones con las infraestructuras exteriores y, en segundo lugar, los gastos correspondientes a la urbanización interior del ámbito.

1. Conexiones exteriores:
Para valorar el coste de las conexiones exteriores de la actuación propuesta, se propone una estimación económica, basada en la urbanización completa del tramo existente en el interior del ámbito, que va a quedar integrado en el sistema de espacios libres propuestos. Con ello se asumen costes de ejecución de acometidas y conexiones necesarias con las redes de servicios existentes, que quedaran incluidos en las obras de acondicionamiento y urbanización del espacio viario actual.

2. Coste de urbanización
Para la estimación de los costes de urbanización completa con todos los servicios, se toma como referencia el módulo establecido por el Colegio de Arquitectos de Córdoba en su Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material 2025, en concreto, los siguientes módulos de referencia:

Ejecución de obra:	Precio (€/m²)	Superficie (m²)	Importe (€)
N1: Urbanización completa de un terreno de superficie mayor a 1 y menor a 3 hectárea con edificabilidad entre 1 y 1,5	45	6.244,80	281.016,00 €
N9: Urbanización completa de una calle o similar con todos los servicios	112	2.644,06	296.134,72 €
N10: Ajardinamiento de un terreno (sin elementos)	67	1.230,22	82.424,74 €
		PEM:	363.440,74 €
		13 % G.G. + 6 % B.I.	69.053,74 €
		TOTAL (antes de impuestos)	432.494,48 €
		21 % IVA	90.823,84 €
		TOTAL	523.318,32 €

Asciende el Presupuesto de Contrata al importe de QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS DIECIOHO EUROS con TREINTA Y DOS CÉNTIMOS IVA incluido. (523.318,32 €).

Proyecto de Urbanización:	Importe (€)
Honorarios de redacción de Proyecto (5,5 % del PEM)	19.989,24 €
Honorarios de dirección de obras (1,53 % del PEM)	5.560,64 €
Honorarios de coordinación en fase de ejecución (0,68 % del PEM)	2.471,40 €
Costes de visados	850,00 €
TOTAL (antes de impuestos)	28.871,28 €
21 % IVA	6.062,97 €
SUBTOTAL	34.934,25 €
Seguro de Responsabilidad Civil	254,03 €
TOTAL	35.188,28 €

Ascienden los costes de proyecto de urbanización a la cantidad de TREINTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO EUROS con VEINTIOCHO CÉNTIMOS (35.188,28 €).

Otros:	Importe (€)
Ordenanza fiscal 4 ICIO (2,9 % del PEM)	10.539,78 €
Ordenanza fiscal 8 Licencia Urbanística (0,68 % del PEM)	2.253,33 €
Gastos de notaría (IVA incluido)	800,00 €
TOTAL	13.593,11 €

Ascienden los costes a la cantidad de TRECE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS con ONCE CÉNTIMOS (13.593,11 €).

RESUMEN:	Importe (€)
Ejecución de obra	523.318,32 €
Proyecto y dirección de urbanización	35.188,28 €
Gastos fiscales y notaría	13.593,11 €
TOTAL	572.099,71 €

Ascienden los costes TOTALES a la cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS con SETENTA Y UN CÉNTIMOS (572.099,71 €).

4. Estudio de viabilidad económica del plan.

El aprovechamiento urbanístico se determina sobre la base de las parcelas netas: 6.244,80 m². El coste de urbanización se reparte proporcionalmente a la superficie neta resultante.

Coste medio de urbanización por m² de parcela neta:

$$\frac{572.099,71\ €}{6.244,80\ m^2} = 91,64\ €/m^2$$

Ingresos estimados por venta de parcelas

Para estimar la viabilidad, se considera un valor de repercusión medio de 250 €/m² de parcela neta (dato orientativo basado en mercado local para suelo urbanizado con uso residencial en municipios de similar población y características).

Previo al cálculo, hay que reducir la superficie de parcelas que quedan al promotor, ya que al Ayuntamiento le corresponden 1.354 u.a. del total, lo que resulta una superficie neta de solares al promotor de 5.620,32 m² (ver cálculos justificativos en memoria)

$$5.620,32\ m^2 \times 300\ €/m^2 = 1.124.064,00\ €$$

Análisis de viabilidad

Concepto	Importe (€)
Ingresos estimados (venta parcelas)	1.124.064,00 €
Costes totales de urbanización	572.099,71 €
Coste de adquisición del terreno rústico	350.000,00 €
Margen estimado:	201.964,29 €

Rentabilidad estimada:

$$\frac{Margen}{Coste} X\ 100 = \frac{201.964,29\ €}{922.099,71\ €} X\ 100 = 21,90\ \%$$

Conclusiones:

- El coste unitario de urbanización asciende a 91,64 €/m² de parcela neta, por debajo del valor estimado de repercusión de mercado (250 €/m²).
- El margen de beneficio sobre el coste es del 21,90 %, lo que indica viabilidad económica.
- La actuación permite cubrir sobradamente los costes de urbanización, de redacción de proyectos y gastos asociados, asegurando la proporcionalidad y equidistribución de cargas prevista en la LISTA.
- El PRI es económicamente viable, y su desarrollo resulta atractivo para la inversión, siempre que se mantengan las condiciones actuales de mercado.

5. Informe de sostenibilidad económica.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), y a la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se evalúa la repercusión de la actuación sobre las finanzas públicas municipales.

Costes futuros para el Ayuntamiento

La ejecución del PRI conlleva la entrega al Ayuntamiento, como dotaciones públicas, de:

- Viales públicos: 2.644,06 m^2
- Zonas verdes: 1.230,22 m^2
- Solares: 624,48 m^2

El mantenimiento de estas superficies supondrá gastos anuales por:

- **Viales**: estimación de 2,50 €/m^2·año → 6.610,15 €/año
- **Zonas verdes**: estimación de 3,50 €/m^2·año → 4.305,77 €/año

Coste total anual estimado de mantenimiento: **10.915,92 €**

Incremento de ingresos municipales

Una vez urbanizadas y edificadas las parcelas, se prevé un aumento de ingresos municipales por:

- **IBI anual**: Ordenanza fiscal nº 1 del Ayuntamiento de Priego de Córdoba: 0,75 % para bienes de naturaleza urbana. Se realiza los cálculos para repercutir el suelo y la edificación:
  - Superficie de solares = 6.244,80 m^2 x 250 €/m^2 x 0,75 % = 11.709,00 €
  - Construccion = 6.244,80 m^2 x 1,25 (edificabilidad) x 500 €/m^2 x 0,75 % = 29.272,50 €
- **Tasas y licencias urbanísticas** derivadas de la ejecución de obras: estimación 1,5 % del coste de construcción (no incluido en este estudio, pero de efecto puntual).

Balance económico municipal

Ingresos anuales previstos (IBI): ≈ **40.981,50 €**
Gastos anuales previstos de mantenimiento: ≈ **10.915,92 €**
Saldo neto positivo anual: ≈ **30.065,58 €**

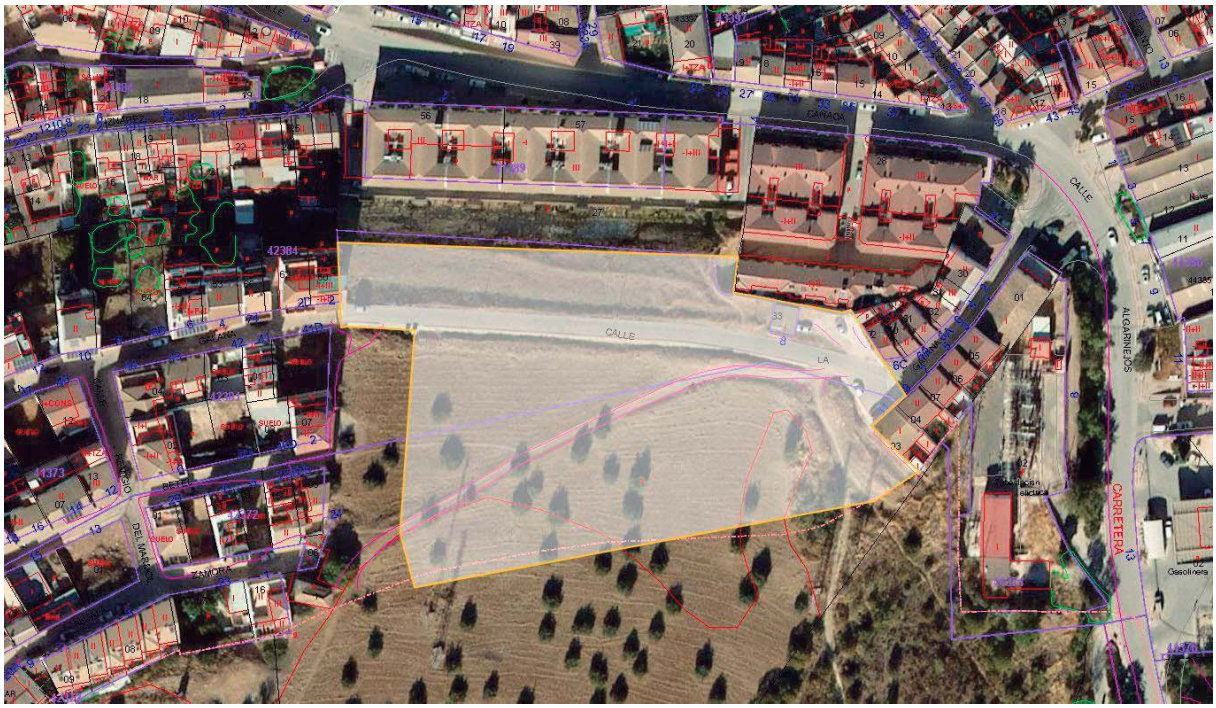
Conclusión del informe de sostenibilidad económica

La actuación genera un incremento de ingresos municipales suficiente para cubrir los costes de mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones públicas resultantes, con un saldo positivo anual estimado de más de **30.065,58 €**, lo que garantiza la sostenibilidad económica y la viabilidad a largo plazo de la operación desde el punto de vista de las arcas municipales, por lo que se informa FAVORABLE.

En Priego de Córdoba,

Arquitecto Arquitecto Arquitecto Técnico

IV. RESUMEN EJECUTIVO



Superficie bruta del ámbito: 10.119,08 m²

Superficie de solares:

Pastilla nº 1	1.958,67 m²	19 viviendas
Pastilla nº 2	2.495,20 m²	28 viviendas
Pastilla nº 3	1.790,93 m²	22 viviendas (de las cuales 21 VPO)
TOTAL	6.244,80 m²	69 viviendas

Superficie de espacios verdes:

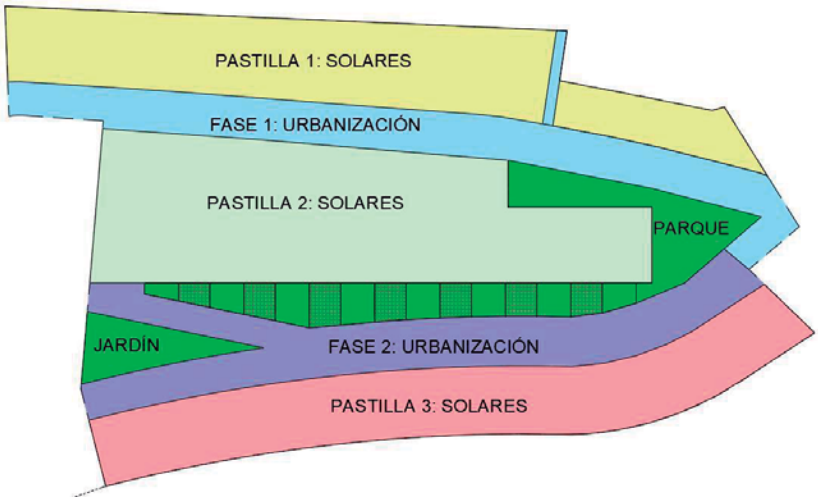
Parque	1.003,58 m²
Jardín	226,64 m²
TOTAL	1.230,22 m²

Superficie de urbanización:

Fase 1	1.211,08 m²
Fase 2	1.432,98 m²
TOTAL	2.644,06 m²

Resumen:

Solares	6.244,80 m²
Espacios verdes	1.230,22 m²
Urbanización	2.644,06 m²
TOTAL	10.119,08 m²



En Priego de Córdoba,

Arquitecto | Arquitecto | Arquitecto Técnico

VI. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ÍNDICE:

1. Antecedentes
2. Objetivo y ubicación del plan
3. Aspectos ambientales relevantes y evolución en caso de no aplicación del plan
4. Características medioambientales de la zona que puedan verse afectadas
5. Problemática ambiental existente y futura
6. Objetivos de protección ambiental aplicables
7. Probables efectos significativos en el medio ambiente
    7.1. Metodología
    7.2. Identificación de impactos
    7.3. Caracterización y valoración de impactos
    7.4. Resumen valoración de impactos
8. Alternativas y justificación de la seleccionada
9. Propuesta de medidas preventivas y correctoras
10. Medidas de seguimiento ambiental
    10.1. Personal y documentación
    10.2. Indicadores del programa de seguimiento ambiental
11. Resumen no técnico del estudio
12. Informe viabilidad económica del plan

1. ANTECEDENTES.

Antecedentes Históricos:
Priego de Córdoba es un municipio de la provincia de Córdoba, forma parte de la comarca de la subbética. Se encuentra a 105 kms de la capital de la provincia, tiene una población de 21.826 hab. (2024) y una superficie 288,3 km2.

Las primeras referencias sobre Priego de Córdoba datan del periodo Musteriense (Paleolítico Medio, 40 000-33 000 a. C.), que se consolidan dadas las evidencias que se han encontrado, como los numerosos hallazgos históricos encontrados y presentes en los museos municipales, y que culminaron con el proceso de ocupación por parte de los romanos entre el siglo III a. C. y el siglo V d. C., en medida debido a la excepcional situación geográfica de la que disfruta como punto clave y que debido a los hallazgos encontrados se confirma como pagus, o subdivisión territorial, del municipio latino de Ipolcobulcula (actual Carcabuey), dedicado a la explotación agropecuaria del entorno.
Denominada "Medina Bahiga" durante el periodo del Califato de Córdoba, Priego de Córdoba fue capital de una de las coras del territorio de al-Ándalus, mientras se desarrollaba el periodo de dominio musulmán en la península ibérica a mediados del siglo IX.

Antecedentes Urbanísticos:
En cuanto al desarrollo urbanístico reciente, cabe mencionar el texto refundido del P.G.O.U. aprobado de forma definitiva 15 de enero de 2016.

2. OBJETIVO Y UBICACIÓN DEL PLAN

El presente plan de reforma interior tiene por objeto la ordenación pormenorizada del A.R.I-15 "La Galana 2", conforme al P.G.O.U de Priego de Córdoba y a la normativa urbanística vigente en Andalucía (LISTA y su reglamento).

El ámbito de actuación abarca 10.119,08 m^2 de titularidad única.

La solución aportada sigue las directrices del Estudio de Detalle del P.G.O.U, respeta las condiciones de ordenación de Carácter Estructural del P.G.O.U. y los criterios de sostenibilidad.

Se trata de conseguir:
- Urbanizar y generar los viales del área de reparto

- Las cesiones de obligado cumplimiento serán ubicadas de forma conjunta a efectos de facilitar la gestión de las mismas por parte de la administración municipal.
- Los edificios se realizarán con criterios de sostenibilidad.
- Las cesiones de obligado cumplimiento serán ubicadas de forma conjunta a efectos de facilitar la gestión de las mismas por parte de la administración municipal.

El promotor del presente plan de reforma interior es el Sr. Jorge Delgado García con DNI 26973549T, domicilio en Calle El Greco, 5 Bajo A de Priego de Córdoba.

Se ubica en la zona sur del municipio, esta zona se caracteriza por su carácter urbano en las proximidades del centro histórico, en el que predomina el uso residencial de viviendas unifamiliares. Linda al sur con el límite del suelo urbano, y por lo tanto con una finca de olivar. Al este con viviendas unifamiliares ubicadas en el inicio de la calle La Galana, al norte con las traseras de un bloque de pisos y espacios verdes y al oeste con el barrio de La Galana y parte de suelo urbano en estado de olivar.

Los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico, están clasificados en el P.G.O.U de Priego de córdoba como suelo urbano no consolidado, sujeto a su desarrollo mediante un Estudio de Detalle incluido como área de Planeamiento Incorporado como A.R.I-15 "La Galana 2" del Plan General vigente. El desarrollo de la zona se ha visto dificultado por la coyuntura socioeconómica y por la imposibilidad de conseguir un equilibrio entre las condiciones urbanísticas establecidas y la posible rentabilidad del sector.

En distintas reuniones con el propietario se han propuesto, como posibles soluciones urbanísticas, el desarrollar el sector mediante un Plan de Reforma Interior que respete los criterios establecidos en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente, al objeto de no afectar las condiciones de ordenación de Carácter Estructural del P.G.O.U. y conseguir equilibrar las posibilidades de aprovechamiento y ocupación del suelo para el uso previsto.

Catastralmente no está actualizado, siendo errónea la información que aparece en la sede electrónica. A fecha de redacción del presente documento (agosto de 2025), el ámbito del ARI 15 incluye las siguientes referencias catastrales:

- 14055A043000120000BJ: Olivar.
- 4238433UG9443N0001MM: Pequeña edificación destinada a cochera/almacén.

3. ASPECTOS AMBIENTALES RELEVANTES Y EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICACIÓN DEL PLAN.

Como se ha indicado en los puntos anteriores, se trata de un área de amplias dimensiones, localizada en Priego de Córdoba.

Por ser una zona poblacional y estar ya urbanizada en su mayoría, no se localizan otros aspectos ambientales relevantes que pudieran verse afectados por el desarrollo del plan.

Los aspectos ambientales relevantes de la zona están directamente asociados con el aspecto ambiental de Ordenación del Territorio. En caso de aprobación del plan, encontraremos aspectos como la generación de residuos, calidad del aire y otros que se detallarán en la evaluación de impactos.

La previsible evolución en caso de que no llegara a desarrollarse el plan, estaría ligada con la Alternativa 0 en la cual su situación actual perduraría en el tiempo. Esta situación conllevaría unos impactos ambientales y de ordenación urbana considerables.

4. CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LA ZONA QUE PUEDAN VERSE AFECTADAS.

Como se ha indicado en el punto anterior, la parcela objeto del presente plan se localiza en el núcleo urbano de Priego de Córdoba. En lo referente a la Ordenación del Territorio, los usos de suelo o consumo de recursos, son características ambientales de la zona que se ven afectada por el desarrollo del plan.

La ausencia de vegetación, fauna, cursos de agua, etc., se debe a la ubicación de dicha parcela situada en el perímetro más próximo del centro histórico.

5. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EXISTENTE Y FUTURA

Actualmente se encuentra una problemática ambiental debido a que no se pueden llevar a cabo adecuaciones ni mejoras en la parcela e infraestructuras, todo esto unido a la falta de aprovechamiento del suelo.

Por lo tanto, se pueden detallar los siguientes aspectos ambientales afectados:

- Ordenación del territorio y uso de suelo.
- Paisaje: por el deterioro y abandono actual de la parcela.
- Generación de residuos: se verá afectado al incrementarse la generación de residuos peligrosos y no peligrosos por las obras de construcción que se pretenden realizar con la aprobación del presente plan.
- Ruido y vibraciones: Afectado únicamente durante la fase de obras de construcción que se pretenden realizar con la aprobación del presente plan.
- Calidad del aire: Afectado por emisiones de polvo bajas y puntuales durante la fase de obras. Con la construcción en dichas parcelas sin uso evitamos la continua erosión del terreno y emisiones de polvo.
- Cambio climático.
- Socioeconómico: la creación de empleo debido a las obras de construcción además de nuevas viviendas y servicios aporta un impacto muy positivo a la población

6. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL APLICABLES.

En el presente apartado se indican los objetivos de protección ambiental aplicables a nivel nacional y autonómico, los cuales guardan relación con la presente evaluación ambiental estratégica y el ámbito de actuación del objetivo del borrador del plan.

- Directiva 2014/52/UE relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 2011/92/UE, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 2001/42/CE relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Real Decreto 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de gestión integrada de la calidad ambiental.

7. IDENTIFICACIÓN, CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

7.1. METODOLOGÍA.

La metodología a seguir cumple con lo indicado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación de impacto. Esta Ley establece el siguiente procedimiento para la evaluación de impacto ambiental:

a) Identificación del impacto.
b) Caracterización del impacto.
c) Valoración del impacto.
d) Evaluación del impacto.

La identificación del impacto, como paso previo a las demás acciones, tiene como finalidad identificar aquellas acciones derivadas del plan que vayan a causar o causen ya en la actualidad un efecto ya sea negativo o positivo sobre el medio. Conjuntamente, se identificarán los factores ambientales que se verán afectados por dichas acciones.

La caracterización del impacto consiste en definir aquellas características de cada una de las acciones, lo cual nos permitirá posteriormente valorarlas. En la tabla siguiente se muestran todas las características posibles que poseerán los impactos junto con sus subtipos posibles y descripción de cada una de ellas.
A continuación, se muestra la tabla de caracterización, indicando las diferentes clasificaciones aplicables al impacto con su cuantificación para la evaluación final

Característica	Tipo	Descripción	Cuantificación
Signo	Positivo	Corroborado por su aportación a un factor concreto, ya sea por beneficio económico, técnico o social.	Se cataloga beneficioso
	Negativo	Asignable por provocar una disminución de la capacidad ecológica, natural, social y demás valores del factor en cuestión.	Se cataloga negativo
Intensidad	Alta	Afección total sobre el factor	3
	Media	Afección perceptible pero intermedia	2
	Baja	Prácticamente nula afección	1
Extensión	General	Los efectos se distribuyen por una amplia extensión, no pudiéndose localizar en un área definida	3
	Puntual	Los efectos se pueden encuadrar de forma localizada	1
Interacción	Simple	Efecto únicamente sobre un factor ambiental.	1
	Sinérgico	Cuyo efecto sobre el factor ambiental es mayor cuando se suma con otra acción, siendo más grande que de forma individualizada	2
	Acumulativo	Efecto que de prolongarse en el tiempo incide con mayor fuerza sobre el factor ambiental	3
Duración	Temporal	Aquella acción que tiene un efecto por tiempo determinado.	1
	Permanente	Aquella acción cuyo efecto sobre el factor	3

		ambiental será permanente	
Recuperabilidad	Recuperable	Las alteraciones provocadas por el efecto sobre el factor ambiental desaparecen con el tiempo, ya sea de forma natural o por la acción humana	1
	Irrecuperable	Las alteraciones provocadas por el efecto sobre el factor ambiental no podrán ser restauradas, ni por acción humana ni de forma natural.	3
Reversibilidad	Reversible	Las alteraciones provocadas por el efecto sobre el factor ambiental podrán ser recuperadas, en un tiempo determinado, de forma natural	1
	Irreversible	Las alteraciones provocadas por el efecto sobre el factor ambiental no podrán ser recuperadas, en ningún espacio de tiempo, de forma natural	3
Periodicidad	Periódico	Efecto que aparece con una frecuencia determinada.	1
	Espontáneo	Efecto que aparece de forma imprevisible.	2
	Continuo	Aquel efecto que aparece de forma continuada en el factor ambiental que se trate	3

Una vez se hayan asignado las características que se indican en la tabla para cada uno de los impactos identificados, se procederá a valorarlos. Los impactos no significativos, aquellos cuya repercusión en el medio sea prácticamente inexistente o leve, no se valorarán.

- **Aceptable.** Aquel impacto cuyo efecto sobre el factor ambiental desaparece en un breve espacio de tiempo tras finalizar la acción.

  Valoración máxima 8.
- **Moderado.** Aquel impacto cuyo efecto sobre el factor ambiental requiere un espacio temporal para desaparecer sin acciones correctoras.

  Valoración máxima 13.
- **Grave.** Aquel impacto cuyos efectos sobre el medio requieren de un amplio espacio temporal y medidas correctoras.

  Valoración máxima 16.
- **Crítico.** El efecto es tal que las consecuencias son irrecuperables.

  Valoración máxima 21.

7.2. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS.

Para la identificación de todos los impactos asociados al desarrollo del plan, es necesario previamente obtener el desglose total de los factores ambientales presentes y requeridos por normativa para su evaluación. A continuación, se muestra la tabla con todos los factores ambientales que posteriormente serán evaluados para identificar la afección del proyecto.

Factor ambiental	Afecciones
Recursos naturales	Consumo recursos
Biodiversidad	Destrucción o aumento de la biodiversidad
Fauna	Afección sobre la fauna
Flora	Afección sobre las especies vegetales
Calidad del aire	Emisión de gases y polvo
Cambio climático	Incidencia sobre el cambio climático

Ruido/vibraciones	Incremento nivel sonoro
Hidrología e hidrogeología	Vertido a red de saneamiento e infiltración a las aguas subterráneas
Edafología	Contaminación o pérdida de suelo
Paisaje	Presencia de las instalaciones
Ordenación del territorio	Cambio en los usos de suelo
Socioeconómico	Empleo y servicios
Salud humana	Afección sobre la salud de las personas
Patrimonio cultural	Afección sobre el patrimonio cultural; arquitectónico, arqueológico, etc.
Generación residuos	Generación residuos

Tabla de identificación de impactos asociados a los diferentes factores del medio, por el desarrollo del Plan

Factores ambientales	Aprobación del P.R.I.	Desarrollo del P.R.I. en su fase de construcción.
Recursos naturales		
Biodiversidad		
Fauna		
Flora		
Calidad del aire		
Cambio climático		
Ruido/vibraciones		
Hidrología e hidrogeología		
Edafología		
Paisaje		
Ordenación del territorio		
Socioeconómico		
Salud humana		
Patrimonio cultural		
Generación residuos		

7.3. CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

A continuación, se caracterizan los impactos que sufren cada uno de los factores identificados en la tabla anterior conforme a la metodología de evaluación indicada en el presente apartado del estudio.

Recursos naturales.

El consumo de recursos naturales se efectúa en las acciones de las obras de construcción que se realicen en la parcela objeto del presente estudio. Este consumo de recursos es por los materiales utilizados, combustibles necesarios y cualquier otro recurso material o energético empleado.

El impacto se considera;

- Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico.

Biodiversidad.

El desarrollo del plan propuesto se desarrolla sobre una parcela incluida en el núcleo del centro de población, careciendo prácticamente de riqueza de biodiversidad.

El impacto se considera; NULO

Fauna.

El desarrollo del plan propuesto se desarrolla sobre una parcela incluida en el núcleo del centro de población, careciendo prácticamente de especies faunísticas más allá de las aves urbanas.

El impacto se considera; NULO

Flora.

El desarrollo del plan propuesto se desarrolla sobre una parcela incluida en el núcleo del centro de población, careciendo prácticamente de vegetación.

El impacto se considera; NULO

Calidad del aire.

La calidad del aire se ve afectada en las acciones de las obras de construcción por las emisiones de polvo y algunos gases de combustión por las posibles maquinarias que puedan utilizarse.

El impacto se considera;

- Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Reversible, Periódico.

Cambio climático.

En base a lo requerido en el Artículo 19 de la Ley 8/2018, de medidas frente al cambio climático, se detallan a continuación los aspectos a desarrollar en la evaluación ambiental de planes y programas en base a su incidencia sobre el cambio climático.

A. Análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la planificación.

Como se ha descrito en apartados anteriores, la planificación propuesta se basa en el cambio de uso de suelo de una superficie de 10.119,08 m^2.

La naturaleza del cambio de uso de suelo es la de dar uso a una parcela que actualmente se encuentra en el núcleo de población pero totalmente en desuso sin valor ambiental, social ni económico.

Por lo tanto, según lo especificado, nuestra modificación carece de afección sobre el entorno, no incidiendo sobre el cambio climático.

B. Disposiciones necesarias para el control de emisión de gases de efecto invernadero y prevenir efectos sobre cambio climático.

Una de las disposiciones principales para el control de emisiones de gases de efecto invernadero y, por lo tanto, de efectos sobre el cambio climático es el llevar a cabo la aprobación de la modificación propuesta en el presente documento. La modificación propuesta dar uso a la parcela resultante con potencial uso residencial y social, las cuales están en continua erosión provocando emisiones de polvo a la atmósfera.

La modificación pretende desarrollar viviendas con una alta clasificación energética.

C. Justificación de coherencia entre la planificación propuesta y Plan Andaluz de Acción por el clima.

La planificación propuesta concuerda y es coherente en su totalidad con el Área, Objetivo y Medidas dentro del sector de Ordenación del Territorio y Vivienda, incluido dentro del Plan Andaluz de Acción por el Clima. Las medidas que detalla el Plan en dichos apartados son:

- Medida 1. Incluir en los instrumentos de planeamiento el factor de cambio climático. Se cumple con dicha medida al establecer, en el apartado de alternativas, el factor ambiental y en especial el asociado al cambio climático.
- Medida 2. Incluir el cambio climático en los procedimientos de evaluación ambiental. Tal medida se lleva a cabo en el presente documento.
- Medida 3. Ordenación de crecimientos urbanísticos. Se cumple ya que la alternativa elegida tiene como finalidad establecer viviendas con alta clasificación energética.

D. Indicadores de evaluación de las medidas adoptadas.

Como indicadores de evaluación se considerará un buen uso de los recursos naturales durante la construcción, marcados CE, clasificación energética A o similar para materiales y viviendas, y gestión adecuada de los residuos.

E. El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

El análisis sobre el impacto, tanto directo como indirecto, sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero de la planificación propuesta se ha establecido de la siguiente forma:

- Puntual, Simple, Temporal, recuperable, Reversible, Periódico.

Ruido y vibraciones.

El impacto por ruido y vibraciones surge por la acción de las obras de construcción, del personal encargado de los trabajos y por las posibles maquinarias que puedan utilizarse.

El impacto se considera;

- Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Reversible, Periódico.

Hidrología e hidrogeología.

La afección detectada en el factor hidrológico es debido a la aparición de nuevos vertidos de aguas residuales urbanas por la nueva presencia de viviendas.

El impacto se considera;

- Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Reversible, Periódico.

Edafología.

El desarrollo del plan propuesto se desarrolla sobre una parcela incluida en el centro de población, la cual no presentan ningún aspecto de valor al suelo por estar erosionado y en desuso.

El impacto se considera; NULO

Paisaje.

El paisaje se encuentra afectado en la segunda parte del plan. Tras su aprobación, debido a las obras de construcción propuesta, se dispondrá de nuevas viviendas y edificaciones que sustituirán a un solar abandonado con un impacto muy negativo en la imagen del municipio y paisaje urbano.

El impacto se considera;

- Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Reversible, Periódico.

Ordenación del territorio.

La afección se deriva por los cambios en los tipos de suelos presentes en la zona.

El impacto se considera;

- Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Reversible, Periódico.

Socioeconómico.

El factor socioeconómico se verá afectado positivamente por la demanda de mano de obra para la realización de obras de construcción y por la presencia de nueva oferta de viviendas y servicios en el municipio.

El impacto se considera;

-- Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Reversible, Periódico.

Salud humana.

El desarrollo del plan propuesto no conlleva impacto sobre la salud humana.

El impacto se considera; NULO

Patrimonio cultural.

El desarrollo del plan propuesto tiene como finalidad dar uso a la parcela inutilizada presente en el núcleo de la población. Esto aporta un mayor valor al municipio por más oferta de viviendas y servicios, lo cual aumenta el valor del patrimonio municipal.

El impacto se considera;

- Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Reversible, Periódico.

Generación de residuos.

El factor de generación de residuos se encuentra en la segunda parte del plan, debido a las diferentes acciones de la obra de construcción. Los residuos principalmente serán no peligrosos del tipo RCDs.

El impacto se considera;

- Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Reversible, Periódico.

7.4. RESUMEN VALORACIÓN DE IMPACTOS.

Según la valoración realizada en el punto 7.3. sobre caracterización de los impactos provocados por el desarrollo del plan y cumpliendo con los requisitos establecidos en la Ley 21/2013 de Evaluación de Impacto, se especifica a continuación la valoración final de los impactos

Factor ambiental	Aprobación y desarrollo del Plan	Cuantificación
Recursos naturales	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	9
Biodiversidad	Nulo	
Fauna	Nulo	
Flora	Nulo	
Calidad del aire	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7
Cambio climático	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7
Ruido/vibraciones	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7
Hidrología e hidrogeología	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7
Edafología	Nulo	
Paisaje	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	Beneficioso
Ordenación del territorio	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7
Socioeconómico	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	Beneficioso
Salud humana	Nulo	
Patrimonio cultural	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	Beneficioso
Generación residuos	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7

Como resultado de la caracterización mostrada en el cuadro anterior, se obtiene la siguiente valoración del impacto:

Factor ambiental	Evaluación
Recursos naturales	MODERADO
Biodiversidad	NULO
Fauna	NULO
Flora	NULO
Calidad del aire	ACEPTABLE
Cambio climático	ACEPTABLE
Ruido/vibraciones	ACEPTABLE
Hidrología e hidrogeología	ACEPTABLE
Edafología	NULO
Paisaje	BENEFICIOSO
Ordenación del territorio	ACEPTABLE
Socioeconómico	BENEFICIOSO
Salud humana	NULO
Patrimonio cultural	BENEFICIOSO
Generación residuos	ACEPTABLE

8. ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIONADA.

A continuación, se expondrán las diferentes alternativas, con sus descripciones y características técnicas y medio ambientales. Además, se mostrará su evaluación siguiendo los criterios establecidos en el punto 7 del presente estudio, lo cual mostrará la comparativa de impactos de cada una de las alternativas.

Alternativa 0. No realizar la modificación.

Uno de los objetivos es el aprovechamiento de parcela en desuso para su construcción y destino residencial, por lo que, en caso contrario, el mantenimiento de la situación actual conlleva:

- Razón 1. Mantener parcela en bruto, sin construcción y en continua degradación.
- Razón 2. La imposibilidad de edificar en la parcela, provocando un deterioro continuo y desvalorización de la zona por el empeoramiento de la imagen.
- Razón 3. La continua degradación de la parcela supone erosión, emisión de polvo a la atmósfera y potencial foco de vectores sanitarios.

Factor ambiental	ALTERNATIVA 0	Cuantificación
Recursos naturales	Nulo	
Biodiversidad	Nulo	
Fauna	Nulo	
Flora	Nulo	
Calidad del aire	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7
Cambio climático	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7

Ruido/vibraciones	Nulo	
Hidrología e hidrogeología	Nulo	
Edafología	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	9
Paisaje	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	9
Ordenación del territorio	Nulo	
Socioeconómico	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	9
Salud humana	Nulo	
Patrimonio cultural	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	9
Generación residuos	Nulo	

A continuación, se muestra tablas obtenidas tras la caracterización y evaluación conforme a los criterios establecidos en el punto 7 del presente estudio:

Factor ambiental	Evaluación
Recursos naturales	NULO
Biodiversidad	NULO
Fauna	NULO
Flora	NULO
Calidad del aire	ACEPTABLE
Cambio climático	ACEPTABLE
Ruido/vibraciones	NULO
Hidrología e hidrogeología	NULO
Edafología	MODERADO
Paisaje	MODERADO
Ordenación del territorio	NULO
Socioeconómico	MODERADO
Salud humana	NULO
Patrimonio cultural	MODERADO
Generación residuos	NULO

Alternativa 1. Realizar la modificación propuesta. (IDEM Aprobación y desarrollo del Plan)

Esta alternativa consiste en conseguir el objetivo que se plantea en este documento, es decir, realizar las modificaciones expuestas para poder llevar a cabo la construcción propuesta.

- Razón 1. Técnica y económicamente viable. Se dispone de entidad promotora, valoración económica viable de la actuación y aprovechamiento de la parcela en desuso ubicada en el núcleo urbano.
- Razón 2. El plan propuesto, desde el aspecto ambiental, se muestra a continuación la tabla obtenida de evaluación en el punto 7.4. del presente estudio.

Factor ambiental	ALTERNATIVA 1	Cuantificación
Recursos naturales	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	9

Biodiversidad	Nulo	
Fauna	Nulo	
Flora	Nulo	
Calidad del aire	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7
Cambio climático	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7
Ruido/vibraciones	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7
Hidrología e hidrogeología	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7
Edafología	Nulo	
Paisaje	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	Beneficioso
Ordenación del territorio	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7
Socioeconómico	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	Beneficioso
Salud humana	Nulo	
Patrimonio cultural	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	Beneficioso
Generación residuos	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7

Como resultado de la caracterización mostrada en el cuadro anterior, se obtiene la siguiente valoración del impacto:

Factor ambiental	Evaluación
Recursos naturales	MODERADO
Biodiversidad	NULO
Fauna	NULO
Flora	NULO
Calidad del aire	ACEPTABLE
Cambio climático	ACEPTABLE
Ruido/vibraciones	ACEPTABLE
Hidrología e hidrogeología	ACEPTABLE
Edafología	NULO
Paisaje	BENEFICIOSO
Ordenación del territorio	ACEPTABLE
Socioeconómico	BENEFICIOSO
Salud humana	NULO
Patrimonio cultural	BENEFICIOSO
Generación residuos	ACEPTABLE

Alternativa 2. Nueva ubicación

Consiste en mantener la situación y uso actual de la parcela y proceder a la construcción de viviendas en otra zona del municipio.

Respecto a esta alternativa debe indicarse que conllevaría un nuevo proceso de autorización, idénticos impactos ambientales sumados a los que ya posee la actual zona en desuso.

- Razón 1. Técnica y económicamente. El municipio debería proceder a realizar el mismo trámite que el indicado en el presente documento, cambio de uso de suelo de otra parcela. Económicamente sería mucho más costosa esta alternativa debido a la adquisición de nuevas parcelas para su construcción y el mantenimiento de las actuales en desuso.
- Razón 2. El mantenimiento de parcelas en desuso en continua degradación y la nueva construcción de viviendas en otra zona conllevan un aumento de los impactos al contemplar prácticamente la alternativa 0 + 1. Se muestran cuadros de caracterización y evaluación de impactos conforme a criterios del punto 7:

Factor ambiental	ALTERNATIVA 2	Cuantificación
Recursos naturales	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	10
Biodiversidad	Nulo	
Fauna	Nulo	
Flora	Nulo	
Calidad del aire	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	12
Cambio climático	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	9
Ruido/vibraciones	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	8
Hidrología e hidrogeología	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7
Edafología	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	12
Paisaje	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	9
Ordenación del territorio	Nulo	
Socioeconómico	Nulo	
Salud humana	Nulo	
Patrimonio cultural	Nulo	
Generación residuos	Puntual, Simple, Temporal, Recuperable, Irreversible, Periódico	7

Como resultado de la caracterización mostrada en el cuadro anterior, se obtiene la siguiente valoración del impacto:

Factor ambiental	Evaluación
Recursos naturales	MODERADO
Biodiversidad	NULO
Fauna	NULO
Flora	NULO
Calidad del aire	MODERADO
Cambio climático	MODERADO
Ruido/vibraciones	MODERADO
Hidrología e hidrogeología	ACEPTABLE
Edafología	MODERADO
Paisaje	MODERADO

Ordenación del territorio	MODERADO
Socioeconómico	NULO
Salud humana	NULO
Patrimonio cultural	NULO
Generación residuos	ACEPTABLE

Los impactos moderados provienen por el impacto asociado al mantenimiento de la parcela en desuso en degradación y al uso de un nuevo suelo para llevar a cabo el plan. Los aspectos socioeconómicos y de patrimonio cultural se consideran nulos al tener un aspecto positivo en el desarrollo del plan en otro suelo pero negativo por el mantenimiento del suelo en desuso actual.

ALTERNATIVA ELEGIDA Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.

Los criterios de selección coinciden con los condicionantes que el promotor ha tomado de partida, económico, ambiental, funcional y estratégico, expuestos en el apartado anterior, por lo que dan como resultado, la Alternativa 1.

Como se ha podido observar en la valoración de impacto de las diferentes alternativas, la Alternativa 1 es la que lleva asociados menos impactos negativos.

Además, técnica y económicamente es la alternativa más viable por su rapidez en ejecución, menos coste de aplicación y mejor aporte a la población.

9. PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS.

Como medidas preventivas y/o correctoras a aplicar para evitar el aumento o aparición de impactos ambientales durante la aprobación y desarrollo del plan, se establecen una serie de medidas:

A. Control de las zonas que se hayan aprobado sobre las cuales se podrán realizar nuevas edificaciones, para no exceder en las mismas y provocar un mayor impacto por más ocupación de suelo de la establecida.
B. Durante la fase de ejecución del plan en el desarrollo de las obras de adecuación, asegurar una correcta segregación, clasificación, almacenamiento y gestión de los residuos generados.
C. Los nuevos materiales y equipos instalados serán de alta clasificación energética, para evitar un aumento de los consumos.

Cualquier otra medida preventiva o correctora que se identifique durante la ejecución del plan, establecida entre el Órgano Ambiental, promotor y entidad de control ambiental.

10. MEDIDAS DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL.

La función de las medidas de seguimiento ambiental es que el órgano promotor realice un seguimiento de los efectos en el medio ambiente provocados por el desarrollo del plan, para poder identificar con suficiente antelación prevenir cualquier situación que derive en un impacto negativo en el medio.

El objeto de este seguimiento es verificar la eficacia de las medidas preventivas y correctoras propuestas en este Estudio Ambiental Estratégico (EsAE), actualizándolas en caso de que se pudieran detectar.

El objetivo último del plan es tratar de mantener unos límites, marcados por la vigente legislación en determinados casos, y por la propia conservación de los sistemas ecológicos y socio-económicos.

Los objetivos a cumplir por el plan de medidas de seguimiento ambiental son los siguientes:

- Seguimiento de los impactos identificados en el EsAE, así como la verificación de que su evaluación se realizó conforme a la realidad que está ocurriendo.
- Verificar el correcto funcionamiento de las medidas preventivas.
- Establecer medidas correctoras sobre los impactos ocurridos.
- Identificar posibles impactos adicionales que pudieran surgir y establecer medidas correctoras para los mismos.
- Describir la metodología, acciones e informes a realizar durante todo el desarrollo del seguimiento ambiental.
- Verificar que el impacto del desarrollo del plan es conforme al indicado en el EsAE

10.1. PERSONAL Y DOCUMENTACIÓN.

El promotor del plan dispondrá de los recursos materiales y humanos necesarios para realizar las labores de ejecución del plan de seguimiento ambiental.

Se realizará un informe previo a la aprobación del plan formado por los requisitos establecidos en el presente EsAE y en la DAE.

Se realizarán informes extraordinarios en caso de detectar algún impacto no identificado en el EsAE y para el cual haya que establecer medidas correctoras.

Finalmente se realizará un informe con los resultados, desarrollo del plan, ejecutor, indicadores y cuanta información sea necesaria para verificar la correcta consecución de los objetivos.

10.2. INDICADORES DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL.

La Dirección Ambiental utilizará un sistema de indicadores cuyos resultados incluirá en los informes.

Los indicadores se agruparán en los siguientes:

- Recursos consumidos durante el desarrollo del plan.
- Emisiones generadas en el desarrollo.
- Emisiones acústicas generadas en las obras de desarrollo del plan.
- Mejora paisajística de la infraestructura y zonas objeto del plan.
- Mano de obra de la población del municipio para el desarrollo del plan.
- Uso de materiales, equipos e infraestructuras de suministros con marcado CE, materiales respetuosos con el medio ambiente y clasificación energética A
- Correcta segregación, clasificación de residuos según naturaleza y códigos LER, almacenamiento en envases homologados y sin superar periodos de tiempos establecidos en normativa, entregas a gestor autorizado para tratamientos conforme al Catálogo de Residuos de Andalucía.

11. RESUMEN NO TÉCNICO DEL ESTUDIO.

Los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico, están clasificados en el P.G.O.U de Priego de Córdoba como suelo urbano no consolidado, sujeto a su desarrollo mediante un Estudio de Detalle A.R.I.-15 "Las Galana 2", aprobado de forma definitiva 15 de enero de 2016.

El desarrollo de la zona se ha visto dificultado por la coyuntura socioeconómica y por la imposibilidad de conseguir un equilibrio entre las condiciones urbanísticas establecidas y la posible rentabilidad del sector.

El PRI cumple con lo establecido en el Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía: "Artículo 14. Planes Especiales. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa."

Se trata de conseguir:

- Urbanizar y generar los viales del área de reparto

- Las cesiones de obligado cumplimiento serán ubicadas de forma conjunta a efectos de facilitar la gestión de las mismas por parte de la administración municipal.
- Los edificios se realizarán con criterios de sostenibilidad
- Las cesiones de obligado cumplimiento serán ubicadas de forma conjunta a efectos de facilitar la gestión de las mismas por parte de la administración municipal.
- El promotor del Plan de Reforma Interior del A.R.I. 15 "Las Galanas 2" es:

Jorge Delgado García
D.N.I.: 26.973.549 T
C/ El Greco 5, Bajo – A
14.800 - Priego de Córdoba
CÓRDOBA

A continuación, se identifican los factores ambientales que pueden verse afectados

Factor ambiental
Recursos naturales
Biodiversidad
Fauna
Flora
Calidad del aire
Cambio climático
Ruido/vibraciones
Hidrología e hidrogeología
Edafología
Paisaje
Ordenación del territorio
Socioeconómico
Salud humana
Patrimonio cultural
Generación residuos

De las posibles alternativas existentes técnica, ambiental y económicamente viables son las siguientes:
- Alternativa 0: no aprobación del plan y mantener el estado actual.
- Alternativa 1: aprobación y desarrollo del plan objeto del estudio.
- Alternativa 2: no aprobación del plan, mantenimiento de la actual parcela en desuso y desarrollo del plan en otra ubicación.

Los resultados de impactos sobre los diferentes factores han sido los siguientes:

Factor ambiental	Evaluación 0	Evaluación 1	Evaluación 2
Recursos naturales	NULO	MODERADO	MODERADO
Biodiversidad	NULO	NULO	NULO
Fauna	NULO	NULO	NULO
Flora	NULO	NULO	NULO

Calidad del aire	ACEPTABLE	ACEPTABLE	MODERADO
Cambio climático	ACEPTABLE	ACEPTABLE	MODERADO
Ruido/vibraciones	NULO	ACEPTABLE	MODERADO
Hidrología e hidrogeología	NULO	ACEPTABLE	ACEPTABLE
Edafología	MODERADO	NULO	MODERADO
Paisaje	MODERADO	BENEFICIOSO	MODERADO
Ordenación del territorio	NULO	ACEPTABLE	MODERADO
Socioeconómico	MODERADO	BENEFICIOSO	NULO
Salud humana	NULO	NULO	NULO
Patrimonio cultural	MODERADO	BENEFICIOSO	NULO
Generación residuos	NULO	ACEPTABLE	ACEPTABLE

Los criterios de selección coinciden con los condicionantes que el promotor ha tomado de partida, económico, ambiental, funcional y estratégico, expuestos en el apartado anterior, por lo que dan como resultado, la Alternativa 1.

Como medidas preventivas y/o correctoras a aplicar para evitar el aumento o aparición de impactos ambientales durante la aprobación y desarrollo del plan, se establecen una serie de medidas:

A. Control de las zonas que se hayan aprobado sobre las cuales se podrán realizar nuevas edificaciones, para no exceder en las mismas y provocar un mayor impacto por más ocupación de suelo de la establecida.
B. Durante la fase de ejecución del plan en el desarrollo de las obras de adecuación, asegurar una correcta segregación, clasificación, almacenamiento y gestión de los residuos generados.
C. Los nuevos materiales y equipos instalados serán de alta clasificación energética, para evitar un aumento de los consumos.

El promotor del plan de reforma interior, dispondrá de los recursos materiales y humanos necesarios para realizar las labores de ejecución del plan de seguimiento ambiental.
Se realizará un informe previo a la aprobación del plan.
Se realizarán informes extraordinarios en caso de detectar algún impacto no identificado en el EsAE y para el cual haya que establecer medidas correctoras.
Finalmente se realizará un informe con los resultados, desarrollo del plan, ejecutor, indicadores y cuanta información sea necesaria para verificar la correcta consecución de los objetivos.
Los indicadores de verificación del cumplimiento ambiental se agruparán en los siguientes:

- Recursos consumidos durante el desarrollo del plan.
- Emisiones generadas en el desarrollo.
- Emisiones acústicas generadas en las obras de desarrollo del plan.
- Mejora paisajística de la infraestructura y zonas objeto del plan.
- Mano de obra de la población del municipio para el desarrollo del plan.
- Uso de materiales, equipos e infraestructuras de suministros con marcado CE, materiales respetuosos con el medio ambiente y clasificación energética superior a la clasificación A.
- Correcta segregación, clasificación de residuos según naturaleza y códigos LER, almacenamiento en envases homologados y sin superar periodos de tiempos establecidos en normativa, entregas a gestor autorizado para tratamientos conforme al Catálogo de Residuos de Andalucía.

12. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

El objeto del artículo 4.1.f) la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, no es otro que ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por otra parte, el artículo 62.4 establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En el mismo sentido, el artículo 91.3.c)1°, 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, obliga a que los Planes de Reforma Interior incluyan una Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas. instrumentos de planeamiento contengan un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, así como un informe de sostenibilidad económica (artículo 85), en parecidos términos a la exigencia del TRLS.

Finalmente, los artículos 37 y 42 del Real Decreto 2159/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, demandan la inclusión de un Estudio Económico-Financiero del instrumento de planeamiento, que contenga la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios y la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar.

Por todo lo expuesto, la función de este Estudio es la de justificar la viabilidad económica de la actuación y establecer las medidas de planificación económica de la misma, habrían de tenerse en cuenta entonces, los siguientes aspectos:

- Consideración del carácter (privado) de los distintos agentes inversores que participan en la ejecución.
- Costos de ejecución de obras de urbanización.
- Costos de indemnizaciones.

El apartado 6 del mencionado artículo 22 del TRLS también reclama la elevación en el seno de la administración competente en materia de ordenación y ejecución urbanísticas un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística. El contenido de este informe es desarrollado por el apartado 2 del artículo 3 del reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2.011 de 24 de octubre), ligándolo al cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental, sus eventuales desviaciones, así como la propuesta de medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local.

"6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos."

En Priego de Córdoba,

Arquitecto Arquitecto Arquitecto Técnico