

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*ANUNCIO de 26 de febrero de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Priego de Córdoba, relativa a cambio de calificación de una parcela, redelimitación de la línea del suelo urbano y modificación de la ordenanza de aplicación que se cita, de Aprobar Definitivamente de manera parcial con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 6 de noviembre de 2012.*

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial 6 de noviembre de 2012, en relación con el siguiente expediente:

P-47/11.

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Priego de Córdoba, a instancias de Residencia de Día de la Tercera Edad Jesús Nazareno C.B., para la solicitud de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, relativa al cambio de calificación de una parcela, redelimitación de la línea del suelo urbano y modificación de la ordenanza de aplicación en el entorno de la C/ Baena, s/n, en virtud de lo dispuesto los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 25 de noviembre de 2011 tiene entrada en esta Delegación Territorial expediente administrativo de tramitación y dos ejemplares de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, relativa al cambio de calificación de una parcela, redelimitación de la línea del suelo urbano y modificación de la ordenanza de aplicación en el entorno de la C/Baena, s/n, para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U), de acuerdo con lo previsto en el art. 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Territorial se requirió del Ayuntamiento lo completase, lo que fue cumplimentado con fechas 31 de julio y 13 de septiembre de 2012.

2. La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Priego de Córdoba, previo informe técnico y jurídico emitido por los Servicios municipales, es aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de abril de 2011, sometándose, a continuación, a un período de información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP núm. 127, de fecha 5 de julio de 2011, en el diario ABC Córdoba de 9 de julio de 2011 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, notificándose a los propietarios afectados por la actuación. Dicho período culmina sin la presentación de alegaciones.

Consta en el expediente informe favorable del Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento y Vivienda de fecha 11 de octubre de 2011.

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Provincial se determinó que el expediente afectaba a una determinación de carácter estructural, requiriéndose del Ayuntamiento lo completase a efectos de su aprobación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Se incorporó al expediente informe de innecesariedad de Informe de Valoración Ambiental emitido por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente con fecha 6 de junio de 2012.

Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico emitido por los Servicios municipales, procede a aprobar provisionalmente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Priego de Córdoba en sesión celebrada con 20 de julio de 2012.

Así pues, el expediente se completó, con la documentación requerida, con fechas 31 de julio y 13 de septiembre de 2012.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Territorial, en el sentido de aprobarlo definitivamente de manera parcial, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspender dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el citado informe, que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Priego de Córdoba cabe considerarla como modificación del referido instrumento de ordenación urbanística, al contener alteraciones de su ordenación, que no suponen la revisión o revisión parcial del mismo, por cuanto no afectan integralmente al modelo urbanístico establecido, al conjunto de sus determinaciones, o de una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo de su territorio o de sus determinaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Priego de Córdoba es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA. Resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regulan las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.ª de la LOUA, y ello, por la afección de la modificación a la ordenación estructural del referido Plan General de Ordenación Urbanística, y tratarse de un municipio con una población que no supera los 75.000 habitantes.

Lo anterior, en relación con el artículo 10 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, Disposición Final Primera del Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente así como Disposición Transitoria Séptima del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y 2.c.1.ª; 32.1.1.ª a; 32.1.3.ª y 4.ª; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.ª, párrafos 1 y 2; y 39.1 y 3), habiéndose constatado la innecesariedad de sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba según informe de 6 de junio de 2012.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente se adecua básicamente a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 19.1.a, b y c, 19.2, 3, 9 y 10.1.A de la LOUA, teniendo en cuenta su concreto alcance y finalidad.

1.º En este contexto, se efectúan, las siguientes consideraciones y valoraciones:

Cabe apreciar la conveniencia y oportunidad urbanística de la presente modificación, con base en el objetivo de calificar un nuevo equipamiento, regulando los parámetros específicos de ordenación del mismo y su entorno próximo, todo ello sin que se afecte a suelos no urbanizables objeto de especial protección, ni se incida negativamente en la estructura general y orgánica del territorio del vigente Plan de General de Ordenación Urbanística del municipio.

A efectos del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, consta en el expediente el informe de innecesariedad de evaluación ambiental, emitido con fecha 6 de junio de 2012, por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba.

2.º Por último, se valoran como deficiencias a subsanar, comportando las siguientes suspensiones, a efectos de lo previsto en el artículo 33.2.c de la LOUA, las que se señalan a continuación:

En relación a la documentación de la innovación y la identificación de la ordenación estructural de la misma según lo dispuesto por el art. 10.1 de la LOUA, se deben incorporar los planos modificados de ordenación estructural OE.2 Estructura del núcleo urbano y OE.5 Zonificación del núcleo urbano principal correspondientes al documento de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado definitivamente el 17 de diciembre de 2010. Igualmente resulta redundante y contradictorio con el objeto del plano modificado B «Clasificación, Calificación, Usos,

Sistemas, Gestión del suelo...», la inclusión en el mismo de las alineaciones del suelo urbano, por cuanto las mismas ya figuran en el plano C «Alturas de la edificación, Alineaciones, ...».

Habida cuenta de que el planeamiento vigente del municipio de Priego de Córdoba, art. 37 de las Normas Urbanísticas, permite la compatibilización de la calificación de equipamientos con la titularidad privada del suelo, y que esto podría dar como resultado una cierta indeterminación sobre el carácter público o privado del nuevo equipamiento calificado, la innovación debe determinar de manera expresa el carácter público o privado del equipamiento que se califica. En este sentido, se debe tener en cuenta que si se trata de un equipamiento público, la titularidad del suelo debe ser pública, obteniéndose los terrenos por los procedimientos dispuestos en la legislación vigente; por el contrario si se trata de un equipamiento privado, se debe justificar si las nuevas condiciones de altura dispuestas para el mismo (PB+2), alineación y ampliación de suelo urbano, suponen un incremento del aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, que requiera además incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes, a efectos de la determinación de la categoría del suelo urbano, según lo dispuesto por el art. 44.2.B.b de la LOUA, y de las condiciones exigibles a la innovación, art. 36 de la LOUA.

Resulta contradictorio con el objeto de la innovación de no aumentar el aprovechamiento en el ámbito de la nueva ordenanza de «Edificación entre Medianeras con Retranqueo», apartado 2.4.5 de la Memoria de Descriptiva y Justificativa, la regulación del nuevo art. 06 de la Innovación «Ocupación de parcela», por cuanto si bien coincide básicamente con la de la antigua ordenanza de «Edificación entre Medianeras», los tantos por ciento de ocupación operan sobre la parcela total, la cual, como consecuencia del cambio de alineación exterior, ha aumentado de superficie en todos los casos.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación se acuerda:

Aprobar definitivamente de manera parcial la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, formulada y tramitada por el Ayuntamiento de Priego de Córdoba, a instancias de la Residencia de Día de la Tercera Edad Jesús Nazareno C.B., relativa al cambio de calificación de una parcela, redelimitación de la línea del suelo urbano y modificación de la ordenanza de aplicación en el entorno de la C/ Baena, s/n, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartados 2º del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en el artículo 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas, por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

Con carácter previo a la publicación de la presente resolución, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial de conformidad con el artículo 40 de LOUA y artículo 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La presente resolución se publicará, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Priego de Córdoba, a D. Rafael de la Rosa Marín en representación de la Residencia de Día de la Tercera Edad Jesús Nazareno, C.B., y a los demás interesados.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el artículo 46.1 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, ante el Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente o ante este Delegado Territorial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.2 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, relación con la el artículo 10 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia, y sobre reestructuración de Consejerías, y disposición adicional octava del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, así como los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y artículo 115.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.

Córdoba, 6 de noviembre de 2012.- V.º B.º, el Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. Francisco José Zurera Aragón; la Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. Isabel Rivera Salas.

## PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### 3.1. CAPÍTULO II. TIPOS DE INTERVENCIÓN

Artículo 73. Relimitación de zonas.

Las parcelas incluidas en el ámbito de las NN.SS. se califican en las siguientes zonas distintas, que corresponden a ordenanzas de edificación diferentes:

- a) Edificios Protegidos.
- b) B) La Villa.
- c) C) Centro Histórico.
- d) D) Edificación entre Medianeras.
- e) E) Edificación en bloque Aislado.
- f) Vivienda Unifamiliar Aislada.
- g) Vivienda Unifamiliar Adosada.
- h) Vivienda Unifamiliar Pareada.
- i) Zona de Aprovechamiento Agrícola.
- j) Zona Industrial.
- k) Edificación entre Medianeras con Retranqueo.

### 3.2. TÍTULO CUARTO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO VI b. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS CON RETRANQUEO

Artículo 01. Objeto y ámbito.

El objeto de la presente ordenanza es regular las condiciones de la edificación de la zona señalada en el plano B como EEM-R.

Pretende esta ordenanza reconocer y salvaguardar los valores especiales de implantación de esta topología histórica en cuanto a estructura urbana y caserío, solucionando necesidades de retranqueo frente a situaciones urbanas que lo requieran.

Artículo 02. Condiciones de intervención.

Será de aplicación el artículo 109 de la revisión de las NN.SS. de Priego de Córdoba.

Artículo 03. Condiciones de uso.

Será de aplicación el artículo 110 de la revisión de las NNSS de Priego de Córdoba.

Artículo 04. Alineaciones y rasantes.

1. Existirán dos alineaciones:

a) Una llamada alineación exterior, que zeolita el borde entre espacio privado y espacio público, siempre aparecerá reflejada en planos.

b) Otra llamada alineación de fachada de edificación, que delimita el borde donde se implantará la edificación, siempre aparecerá reflejada en planos.

2. Para el uso de equipamiento, la edificación no tendrá que ajustarse a la alineación de fachada de edificación, permitiéndose patios a fachada.

3. Serán las consolidadas por la edificación existente a excepción de las indicadas en los planos como nuevas alineaciones.

4. La Alineación exterior irá tratada con un cerramiento de parcela a vial, esto es, ha de tratarse con elemento opaco hasta 1 m de altura, pudiendo llegar hasta 2 m en parcelas donde se justifique, debido a un gran desnivel que presente el vial y con elementos vegetales o transparentes hasta 2,10 m de altura (o 3,10 m de altura previa justificación).

El cerramiento de linderos ha de tratarse de manera similar pudiendo ser opaco hasta 2,10 m de altura.

**Artículo 05. Parcela. Agregación y segregación.**

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. No se permiten proyectos sobre parte de parcela.
2. La parcela mínima edificable será la definida en el Planeamiento vigente en relación a la Edificación entre Medianeras.
3. Se permite la agregación de parcelas siempre que tengan la misma calificación de Edificación entre medianeras con retranqueo o edificación entre medianeras.
4. Se permite la segregación de parcelas siempre que las resultantes cumplan la condición de mínima establecida.

**Artículo 06. Ocupación de parcela.**

1. La edificación habrá de colocarse desde la alineación de fachada de edificación. Entre la alineación exterior y la alineación de fachada de edificación no se implantará ningún cuerpo edificatorio.
  2. La ocupación de la edificación para vivienda unifamiliar es del 85% de la superficie total de parcela.
  3. La ocupación de la edificación para vivienda plurifamiliar y otros usos es la siguiente:
    - a) Si tiene una o dos plantas: 80% de la superficie total de parcela.
    - b) Si tiene tres o cuatro plantas: 75% de la superficie total de parcela.
- Para el caso de solares que den a calles con diferentes número máximo de plantas permitidas y ocupación asignada, la máxima ocupación permitida será igual al 77,50% de la superficie de la parcela.
4. Se exceptúan de las condiciones de ocupación las parcelas que reúnan alguna de las condiciones siguientes:
    - a) Cuando por aplicación de la ordenanza resulte una superficie edificable inferior a 120 m<sup>2</sup>.
    - b) Que tenga una superficie de parcela menor de 80 m<sup>2</sup>.
    - c) Cuando en uso de vivienda todas las dependencias habitables recaigan a viario público.
  5. En caso de que la planta baja no tenga uso de vivienda puede ocuparse el 100% de la superficie edificable de la parcela.
  6. Puede ocuparse el 100% bajo rasante del suelo edificable. Permittedose el acceso peatonal o de vehículos entre las dos alineaciones.

**Artículo 07. Altura máxima y número de plantas.**

1. El número máximo de plantas viene fijado en el plano correspondiente y tiene carácter obligatorio en todo el frente de fachada principal.
  2. Las alturas son las siguientes:
    - a) Para una planta: 4,00 m.
    - b) Para dos plantas: 7,00 m.
    - c) Para tres plantas: 10,00 m.
    - d) Para cuatro plantas: 13,00 m.
- No obstante se podrá alterar dichas alturas máximas en caso de que la parcela esté afectada por el uso de equipamiento, debido a las necesidades funcionales de los programas.
3. Sobre la altura máxima sólo se permitirán las construcciones definidas en el artículo 70.

**Artículo 08. Cuerpos y elementos salientes.**

Será de aplicación el artículo 115 de la revisión de las NN.SS. de Priego de Córdoba.

**Artículo 09. Cubiertas.**

Será de aplicación el artículo 116 de la revisión de las NN.SS. de Priego de Córdoba.

**Artículo 10. Condiciones estéticas.**

Será de aplicación el artículo 117 de la revisión de las NN.SS. de Priego de Córdoba.

Córdoba, 26 de febrero de 2013.- El Delegado, Francisco J. Zurera Aragón.