

**ACLARACIONES Y CORRECCION DE ERRATAS AL  
DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL DEL P.O.M. DE  
PRIEGO (CUENCA) DE JUNIO DE 2001**

**Nº 1**

**NOVIEMBRE 2001**

**ACLARACIONES Y CORRECCION DE ERRATAS AL DOCUMENTO DE  
APROBACION INICIAL DEL P.O.M. DE PRIEGO (CUENCA) DE JUNIO DE  
2001**

**NOVIEMBRE 2001**

**1 - OBJETO**

El presente documento se redacta a solicitud de la delegación de Cuenca de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha como aclaraciones y corrección de erratas al documento de aprobación inicial del P.O.M. de Priego (Cuenca) de Junio de 2001.

**2 - ALEGACIONES Y SU CONSIDERACION**

Las alegaciones recibidas en el ayuntamiento en la fase de exposición pública se enumeran, y junto a su titular se indica en siguiente cuadro si han sido o no consideradas y por tanto recogidas en el documento definitivo presentado.

**ALEGACIONES Y SU CONSIDERACION**

Nº	FECHA DE REGISTRO	TITULAR CONCEPTO	RECOGIDA
1	17/07/00	<b>Marisol Mayodormo Parra</b> No exclusión del S. U. de parcela calificada en NN.SS. en revisión.	SI
2	14/02/00	<b>Cooperativa Comarcal del Campo S. Nicolás de Bari</b> Inclusión de terrenos dentro del S.U propuesto	NO
3	20/07/00	<b>Angel torres Canales</b> Interpretación incorrecta de la documentación	SI
4	19/07/00	<b>Matías R. López Miguel</b> Modificación de Viario local en una U. A. propuesta	NO
5	20/07/00	<b>Juan Albendea Morillas</b> Supresión de Viario local en una U. A. propuesta	NO
6	17/06/00	<b>Adelina Soriano Racionero</b> Inclusión de terrenos dentro del S.U propuesto	NO
7	24/04/00	<b>Eduardo Ladron de Guevara</b> Sugerencias de composición estética	NO
8	24/04/00	<b>Eduardo Ladrón de Guevara</b> Inclusión en S.U. de la totalidad de una parcela ( solo recogida 1/2)	SI
9	05/07/00	<b>Angel Marquina Carpintero</b> Parcela 75 polígono 20 Inclusión en S.U. de parcela rústica	NO
10	05/07/00	<b>Angel Marquina Carpintero</b> Inclusión de parcela en S.U, exterior limítrofe al limite propuesto	NO
11	05/07/00	<b>Candelas Gomez Moreno</b> Inclusión de parcela en S.U, exterior limítrofe al limite propuesto	NO
12	05/07/00	<b>Luis Segura Mayordomo</b> Inclusión de parcela en S.U, exterior limítrofe al limite propuesto	NO
13-1	05/07/00	<b>Luis Mirabel Montero</b> Finca nº 1 Exclusión de unidad de actuación UE-8 de vivienda existente, con licencia.	SI
13-2	05/07/00	<b>Luis Mirabel Montero</b> Finca nº 2 Exclusión de la unidad de actuación UE –8 de parcela con licencia caducada	No

### **3 - ERRATAS**

Tras las diferentes correcciones en el proceso de redacción del documento presentado para la aprobación inicial, este sigue presentando diferentes erratas que se han detectado en el periplo de él, hasta la fecha

Seguidamente se definen estas erratas y se indica texto y/o valor numérico que debe ser sustituido en el documento original :

#### **Errata nº 1:**

**En el artº 18.2 de las Ordenanzas Particulares donde dice ...  
"....Agrícola , ganadero, etc " Debe suprimirse " etc ".**

#### **Errata nº 2:**

**En el artº 23.5 de las Ordenanzas Particulares**

**donde dice ...**

**"....parcela mínima 5.000 m2 " Debe decir 15.000 m2.**

**Donde dice....**

**"...altura máxima 3 plantas, 10 m. " Debe decir 2 plantas, 8.5 m. a  
cubriera**

**Errata nº 3:**

**Cuadro de la MEMORIA JUSTIFICATIVA apartado 4.5.2  
ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO, subapartado  
E.L. ESPACIOS LIBRES. (pagina 25 ) debe sustituirse por:**

ESPACIOS LIBRES ( recogidos en el Plano P-5)

Nº ORDEN	DENOMINACION	SUP. PARCELA m2
EL-1		
EL-1.1 (1)	Entorno noreste cementerio	3.715
EL-1.2 (2)	U.E-2	3.156
EL-1.3 (2)	U.E.-1	1.364
EL-2 (2)	U.E.-11	2.548
EL-3 ( S.G )		
EL-3.1 (3)	C/ Carretera Alcocer 7	625
EL-3.2 (1)	Gorgorio de la Llana	8.424
EL-3.3 (1)	Gorgorio de la Llana y parque existente	406
EL-4 (2)	U.E.-3	960
EL-5 (2)	U.E.-3	900
EL-6 (1)	Camino Boleo y carretera CM-2023	490
EL-7 (1)	C/ Altozano y CM-2023	1.238
EL-8 (1)	Plaza Condes de Priego	720
EL-9		
EL-9.1 (2)	U.E.-4	616
EL-9.2 (2)	U.E.-5	616
EL-10 (2)	U.E.-6	2277
EL-11 (2)	U.E.-8	240
EL-12 (2)	U.E.-8	3.600
EL-13 (SG) (3)	Entorno Plaza de Toros	1.888
EL-14 (2)	U.E.-9	2.750
EL-15 (2)	U.E.-6	1350
EL-16 (2)	U.E.-7	700
EL-17 (1)	Subida a la Piscina	2.040
EL-18 (3)	C/ San Juan c/v C/ San Martín	74
E.L.E (SG)(1)	Espacio libre	6.174
	<b>TOTAL</b>	<b>46.871</b>

Desglosándose en:

1. Desarrolladas y/u obtenidas en la actualidad.....23.207 m2
  2. A obtener por cesiones dentro de U:E:.....21.077 m2
  3. A obtener por expropiación., permuta, etc.....2.587 m2
- TOTAL.....46.871 m2

- A) Propuestos de nueva creación fuera de U.E..... 14.932 m2
  - B) Propuestos en U.E.....21.077 m2
  - C) Existentes.....10.862 m2
- TOTAL.....46.871 m2

**Errata nº 4:**

**Cuadro de la Memoria Justificativa del apartado 5.2.1. SUELO URBANO (pagina 37) debe sustituirse por:**

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE m2
RESIDENCIAL	
Casco Urbano Consolidado	207.032
Unidades de Actuación	106.501
<b>Total Residencial</b>	<b>313.533</b>
PRODUCTIVO – COMERCIAL	
Casco Urbano Consolidado	7.100
Unidades de Actuación	11.604
<b>Total productivo comercial</b>	<b>18.704</b>
EQUIPAMIENTOS	
Locales	24.825
Sistemas Generales	34.363
<b>Total Equipamientos</b>	<b>59.188</b>
ESPACIOS LIBRES	
Locales	29.354
Sistemas generales	17.517
<b>Total Espacios Libres</b>	<b>46.871</b>
VIARIO	
Casco Urbano Consolidado	
Locales	65.606
Sistemas Generales	32.186
Unidades Actuación	33.420
<b>Total viario</b>	<b>139.924</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>580.247</b>

**Errata nº 5**

**Cuadro del documento de GESTION Y EJECUCION del apartado 4 CUADRO DE UNIDADES DE ACTUACION, (página 10) debe sustituirse por:**

**CUADRO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN**

UNIDAD DE ACTUACION	SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO m2	APROVECHAMIENTO TIPO m2/m2	USO CARACTERISTICO	ESPACIOS LIBRES M2
<b>UE-1</b>	15.479	0.7127	Productivo-Comercial	1.364
<b>UE-2</b>	15.724	0.3065	Residencial Unif. aislada	3.156
<b>UE-3</b>	11.308	0.3862	Residencial Unif. aislada	1.860
<b>UE-4</b>	10.704	0.4673	Residencial Unif. aislada	616
<b>UE-5</b>	10.619	0.4688	Residencial Unif. aislada	616
<b>UE-6</b>	26.492	0.3023	Residencial Unif. aislada	3.627
<b>UE-7</b>	13.365	0.4717	Residencial Unif. aislada	700
<b>UE-8</b>	41.353	0.6870	Residencial Unifamiliar Adosada o en hilera	3.840
<b>UE-9</b>	13.069	0.4218	Residencial Unifamiliar Adosada o en hilera	2750
<b>UE-10</b>	8.070	0.6074	“	-
<b>UE-11</b>	13.109	0.3166	Residencial Unif. aislada	2.548
<b>TOTAL</b>	<b>179.292</b>			<b>21.077</b>

**Errata nº 6**

**Cuadro del documento de LOGICA SECUENCIAL apartado 9.2.2.  
 cuadro 4 debe sustituirse por:**

**4 ACTUACIONES URBANIZADORAS DE ESPACIOS LIBRES EN UNIDADES DE ACTUACIÓN**

DENOMINACION	SUP. SUELO .M2	ACTUACIÓN	COSTE UNITARIO PTS/M2	COSTE TOTAL PTS.	AGENTE ACTUANTE	GRADO PRIORIDAD
EL.2 + EL.1.3 ( UE-1 )	1.364	Ajardinamiento	2.000	2.728.000	U.A.	1
EL.1.2 ( UE-2 )	3.156	“	2.000	6.312.000	“	3
EL.4 + EL.5 ( UE-3 )	1.860	“	2.000	3.720.000	“	3
EL.9.1 ( UE-4 )	616	“	2.000	1.232.000	“	3
EL.9.2 ( UE-5 )	616	“	3.000	1.232.000	“	3
EL.10 +EL.15 ( UE-6 )	3.627	“	2.000	7.254.000	“	3
EL.16 ( UE-7 )	700	“	2.000	1.400.000	“	2
EL.11+EL.12 ( U.E.-8 )	3.840	“	3.000	7.680.000	“	2
EL.14 ( U.E.-9 )	2.750	“	2.000	5.500.000	“	2
EL.2 ( U.E.11)	2.548	“				2
<i>TOTAL</i>	<i>21.077</i>			<i>37.058.000</i>		



**Errata 7**

**Cuadro del documento de la MEMORIA JUSTIFICATIVA art. 4.5.4.  
APARCAMIENTOS**

**Donde dice:**

Uso global residencial:

Total.....494.780 m2/CONST

Uso global no residencial:

Total.....50.380 m2/CONST

**Total.....545.160 m2/CONST**

**Aparcamientos necesarios según la LOTAU:**

Uso global residencial: .....494.780 / 100 = 4.948 plazas

Uso global no residencial.....50.380/ 200 = 252 plazas

**Total.....5.200 plazas**

#### **4 - PLANOS PROPUESTA ANEXOS ( P.A. )**

Se adjuntan planos aclaratorios con delimitación y ubicación del actual vertedero (que se mantiene), parcela para futura depuradora y definición del límite del S.A.U. I-1., todos ellos sobre plano de parcelación catastral de rústica.

Estos planos son:

- P.A. 1 : DEFINICION DE PARCELA DE VERTEDERO EXISTENTE SOBRE PLANO DE CATASTRO DE RUSTICA. ( escala 1/4000)**
- P.A. 2: DEFINICION DE PARCE PARA FUTURA DEPURADORA SOBRE PLANO DE CATASTRO DE RUSTICA. ( escala 1/4000)**
- P.A. 3: DEFINICION LIMITES SAU I-1 PROPUETO SOBRE PLANO CATASTRO DE RUSTICA. ( escala 1/4000)**

#### **5 - CLASIFICACION DE VEREDAS.**

Se adjunta Proyecto de Clasificación plano y descripción de Vías Pecuarias remitido al ayuntamiento de Priego ( Cuenca ) por la Consejería de Agricultura y medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha y que ha sido recogido en el P.O.M. según se indica en el documento Anexos pagina 49.

#### **6 – JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS STANDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA EN APLICACIÓN DEL ART. 31 DE LA LOTAU.**

El computo de los cumplimientos de cada uno de los puntos siguientes se ha desglosado y justificado en el cuadro 1 que se acompaña al final de este documento.

##### **1.EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA POR HECTAREA**

La superficie total del suelo urbano es de .....58,024 ha

La edificabilidad total residencial es de .....494.780 m2

La edificabilidad es:

**8.527,16 m2/ ha < 10.000 m2/ha**

## 2. EDIFICABILIDAD EN EL CASCO URBANO CONSOLIDADO

La edificabilidad que el planeamiento anterior ( NN.SS) asignaba al casco urbano consolidado, en aplicación de la ordenanza 1ª y 3ª es de 2.63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Desde en Plan de Ordenación Municipal dichas ordenanzas se han sustituido por la R1-A , R1-B, para la ordenanza 1º de las NN.SS y la R-3 grado 1º para la ordenanza 3ª de las NN.SS..

En ambas ordenanzas se recogen los parámetros de aquellas a las que sustituyen con las siguientes modificaciones

Ordenanza R1-A ( antes 1ª). , se limita la altura máxima en función del ancho de calle. Pasando de 9.40 m. a cornisa a 7.70 m. para calles menores a 9.00 m.

Ordenanza R1-B. ( Antes 1ª y 4ª)Se deberá mantener la composición volumétrica existente , excepto en caso de solares vacantes en los que será de aplicación la R1-A

Ordenanza R-3 grado 1ª, antes 3ª, se mantiene excepto en la altura máxima que pasa de 7.30 m. a 6.60 m.

Por lo que no se aumenta la edificabilidad existente y se limita el volumen de un gran número de edificaciones.

## 3.CUMPLIMIENTO DE STANDARES DE ZONAS VERDES Y DOTACIONES

Para justificar el cumplimiento de dichos estándares dividiremos el suelo urbano de nueva creación en dos ámbitos:

1. El suelo urbano dentro de Unidades de Actuación
2. Suelo urbano de la periferia norte , si urbanizado pero no edificado en su mayor parte., que hemos llamado suelo urbano con intensificación de la edificación.

### 1. Suelo Urbano en U.E.

#### U.E

Como resumen del cuadro 1. Donde se explican los parámetros para cada una de las unidades resulta:

EDIFICABILIDAD TOTAL EN U.E m <sup>2</sup>	E. LIBRES S/ Art.31 m <sup>2</sup>	DOTACIONES S/ Art.31 m <sup>2</sup>	E. LIBRES PROPUESTOS m <sup>2</sup>	DOTACIONES PROPUESTAS m <sup>2</sup>
70.294	15.504	14.389	21.077	0

## 2. Suelo Urbano con intensificación de la edificación fuera de U.E S.U.I.E

Como resumen del cuadro 1. Donde se explican los parámetros para cada una de las Areas de reparo en las que se divide este suelo resulta:

EDIFICABILIDAD TOTAL m2	E. LIBRES S/ Art.31 m2	DOTACIONES S/ Art.31 m2	E. LIBRES PROPUESTOS m2	DOTACIONES PROPUESTAS m2
47.074	8.512	9.123	2.587	-

### DOTACIONES PROPUESTAS EN EL PLAN ( DE NUEVA CREACIÓN DENTRO DEL SUELO URBANO

#### EQUIPAMIENTOS PREVISTOS

Nº ORDEN	DENOMINACION	SUP. PARCELA m2
	INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	
PS-15	Sin uso	3.940
PS-17	Sin uso	2.500
E.L.E	ESPACIO LIBRE EQUIPADO	
	Equipamiento deportivo cubierto y/o publ.social	15.435
	Deportivo descubierta	9.261
	<b>TOTAL SUELO PROPUESTO</b>	<b>31.136</b>

#### Pag. 24 Memoria Justificativa. Art. 4.5.2 apartado E

#### ESPACIOS LIBRES PREVISTOS DESDE EL POM PAG. 5 DE ESTE DOCUMENTO. ERRATA Nº 3

D) Propuestos de nueva creación fuera de U.E.....	14.932 m2
E) Propuestos en U.E.....	21.077 m2
F) Existentes.....	10.862 m2
TOTAL.....	46.871 m2

#### RESULTANDO PARA LA SUMA DE LOS AMBITOS ANTERIORES

La edificabilidad total que se incrementa en el casco urbano es de 117.368 m2 ( en Unidades de Actuación y en el suelo Urbano con intensificación de la edificación)

En base a esa edificabilidad y aplicando los estándares que establece el artículo 31 de la LOTAU le corresponderían

<b>Espacios libres.....</b>	<b>24.016 m2</b>
<b>Dotaciones.....</b>	<b>23.512 m2</b>

El POM establece para Espacios libres de nueva creación En unidades de Actuación y en otros ámbitos del casco urbano un total de :

**Espacios libres.....36.009 m2**

El POM establece para Dotaciones, en unidades de Actuación y en otros ámbitos del casco urbano un total de :

**Dotaciones.....31.136 m2**

**Por lo que se cumple en este punto el art. 31**

**NOTA:**

**Para el cómputo de las edificabilidades anteriores , no se han descontado aquellas que el Planeamiento anterior( NNSS) había asignado en algunas partes de estos ámbitos considerados . De realizarse este cómputo ( reducción del incremento de la edificabilidad), el cumplimiento del art. 31 se produciría con mayor holgura**

**3. PLAZAS DE APARCAMIENTO.**

Como ya explicamos en la Memoria Justificativa art. 4.5.4 el nº de plazas de aparcamiento necesarias seria de 5.200 , por lo que no cumple con los aparcamientos de superficie de viario el mínimo establecido por la LOTAU. A fin de su cumplimiento se ha establecido desde las condiciones generales como desde las particulares la obligatoriedad de asociar a cada uso un número de aparcamientos privados en función de la superficie a construir.

El presente documento consta de TRECE paginas. + CUADRO 1

Priego , Noviembre del 2001.

Fdo.: Carlos Véliz Sarrión y Rosario Espada Orbís.  
Arquitectos Redactores