

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PRIEGO (CUENCA)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- SOBRE LA SITUACION ACTUAL.....	4
1.1.- INTRODUCCIÓN.....	4
1.1.1.- ANTECEDENTES	4
1.1.2.- GENERALIDADES	4
1.1.3.- MODIFICACIONES RESPECTO AL DOCUMENTO “A”. ABRIL 2000 ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.	
1.2.- SITUACION ACTUAL	5
1.2.1.- MEDIO FÍSICO	5
1.2.2.- POBLACIÓN.....	5
1.2.3.- CAMBIOS RECIENTES.....	6
1.2.4.- PROMOCIÓN Y GESTIÓN RESIDENCIAL: SITUACIÓN Y EFECTOS	6
1.2.5.- PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS.....	7
1.2.6.- RED DE CARRETERAS , COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.....	7
1.2.7.- RED DE VIAS PECUARIAS.....	8
1.2.8.- TURISMO Y RESIDENCIA DE TEMPORADA.....	8
1.2.9.- ANALISIS DE LA SITUACION URBANISTICA ACTUAL.....	9
1.3.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REVISION	9
2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS	10
2.1.- INTRODUCCIÓN.....	10
2.2.- OBJETIVOS BÁSICOS	10
2.3.- CRITERIOS BÁSICOS.....	11
2.3.1.- CRITERIOS TERRITORIALES	11
2.3.2.- CRITERIOS GENERALES EN SUELO URBANO.....	11
2.3.3.- CRITERIOS GENERALES DE CLASIFICACIÓN	12
2.3.4.- CRITERIOS DE REGULACION DE ACTIVIDADES.....	12
2.3.5.- CRITERIOS DE GESTIÓN.....	12
2.4.- CRITERIOS DE ORDENANZAS Y REGULACIÓN.....	13
3.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO	13
3.1.- DETERMINACIONES.....	13
3.2.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.....	14
3.2.1.- RESPECTO AL SUELO URBANO.....	14
3.2.2.- RESPECTO AL MEDIO FÍSICO.....	14
3.2.3.- RESPECTO A LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.....	14
3.2.4.- RESPECTO A LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	14
4.- SOLUCIÓN ADOPTADA	15
4.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	15
4.2.- SINTESIS DE LAS PROPUESTAS	15
4.3.- DOCUMENTOS QUE INTEGRA EL P.O.M.....	18
4.3.1.- DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:	18
4.3.2.- DOCUMENTOS DE PROPUESTA.....	18
4.4.- LOS SISTEMAS GENERALES EN EL POM.....	20

4.5.-	SOLUCIÓN PROPUESTA EN SUELO URBANO	20
4.5.1.-	CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	21
4.5.2.-	ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO	22
4.5.3.-	CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES SEGÚN LOTAU	26
4.5.4.-	ALINEACIONES Y RASANTES	30
4.5.5.-	APARCAMIENTOS	30
4.5.6.-	GESTIÓN EN SUELO URBANO	31
4.6.-	SOLUCION PROPUESTA PARA SUELO URBANIZABLE.	31
4.7.-	SOLUCIÓN PROPUESTA PARA SUELO RÚSTICO.....	32
4.7.1.-	DEFINICION	32
4.7.2.-	DELIMITACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	32
4.7.3.-	REGULACION DEL SUELO RÚSTICO	34
4.7.4.-	DEFINICION DE USOS Y CONDICIONES PARTICULARES	35
4.8.-	NORMAS DE PROTECCIÓN	35
4.8.1.-	PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	35
4.9.-	EDIFICIOS DE ESPECIAL INTERÉS	36
4.10.-	INFRAESTRUCTURAS.....	37
4.10.1.-	INTRODUCCIÓN	37
4.10.2.-	RED DE SANEAMIENTO.....	37
4.10.3.-	RED DE ABASTECIMIENTO	38
4.10.4.-	RED ELECTRICA.....	38
4.10.5.-	RED DE TELECOMUNICACIONES.....	39
4.11.-	SUSPENSIÓN DE LICENCIA	39
5.-	<u>CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL PLAN DE ORDENACION</u>	<u>40</u>
5.1.-	CLASIFICACION DEL SUELO.....	40
5.2.-	CALIFICACION DEL SUELO	40
5.2.1.-	SUELO URBANO.....	40
5.2.2.-	SUELO URBANIZABLE.....	41
5.2.3.-	SUELO RÚSTICO.....	41
5.2.4.-	SISTEMAS GENERALES	41
6.-	<u>DOCUMENTOS</u>	<u>42</u>

1.- SOBRE LA SITUACION ACTUAL.

1.1.- INTRODUCCIÓN

1.1.1.- ANTECEDENTES

1. El presente Plan de Ordenación Municipal, viene a sustituir a Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego, actualmente en vigor, que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 9 de Julio de 1.981. Estas Normas fueron redactadas según convenio firmado entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y la Diputación Provincial de Cuenca del año 1.979
2. Con fecha 9 de Marzo de 1.998 se aprobó en Pleno el denominado Avance de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego y su exposición pública. Durante el periodo de exposición pública que duró hasta el 30 de Abril de 1.998 se presentaron nueve sugerencias y propuestas, todas ellas por parte de particulares.
3. Con fecha 15 de Junio de 1.998, la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha aprobó la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística (LOTAU),
4. En las elecciones municipales de Junio de 1.999 se produjo un cambio de corporación que en parte, asume el documento de avance.
5. Con fecha 28 de Abril del 2000 se aprueba en Pleno el nuevo documento de Aprobación Inicial, con las modificaciones introducidas por la nueva Corporación, exposición al público y recogida de Alegaciones.
6. Enviados y recogidos informes de:
 - Delegación Provincial de Agricultura.
 - Confederación Hidrográfico del Tajo.
 - Delegación Provincial de Cultura.
 - Obras Públicas.(carreteras).
7. A petición de la Delegación Provincial de Agricultura se realiza el Informe Ambiental del POM.-2000. L.5/1999 redactado por D. Antonio Escribano Carbajosa.
8. Concluido el anterior proceso y como consecuencia del mismo se presenta un nuevo documento de Aprobación inicial en Junio del 2.001, produciéndose la Aprobación inicial y se presenta dicho documento en la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva. Una vez revisado el documento, dicha Comisión , para su aprobación solicita una serie de aclaraciones y corrección de erratas detectadas en el mismo.
Se envían dichas correcciones y el POM es aprobado definitivamente.
9. El presente documento se redacta como refundido tras el proceso el punto anterior.

1.1.2.- GENERALIDADES

El presente documento del POM tienen por objeto establecer, para el termino municipal, la revisión general de las Normas Subsidiarias vigentes para su Aprobación Inicial.

La entrada en vigor de la LOTAU que ha introducido importantes modificaciones a nivel de clasificación y régimen urbanístico del suelo. Ha obligado al cambio de denominación de las hasta ahora existentes figuras de Planeamiento, por lo tanto ha desaparecido la denominación de Normas Subsidiarias. La LOTAU ha obligado a denominar este documento como Plan de Ordenación Municipal por superarse según establece el art. 24.5 de la LOTAU :, en el municipio las siguientes circunstancias,

- A) Promoción de más de 10 viviendas de nueva planta en los últimos 3 años
- B) Realización de más de 1.000 m² de cualquier uso en construcción de nueva planta en los 3 últimos años.
- C) Incoación de 10 procedimientos de licencia de nueva planta en los tres últimos años

1.2.- SITUACION ACTUAL

Las características y determinaciones del Plan de Ordenación Municipal dependen en gran medida de como se perciba y entienda la situación actual del término municipal. Sin pretender sustituir a la Memoria o Documentos de Información, el resto de este capítulo presenta una imagen razonada de la situación de hecho en el término municipal de Priego.

1.2.1.- MEDIO FÍSICO

El medio físico de Priego no ha variado significativamente en los años transcurridos desde la aprobación de las Normas Subsidiarias que se revisan. Al margen de los cambios producidos por modestos y desordenados procesos de urbanización y ocupación urbana espontánea en el entorno inmediato y periferia del casco urbano, en el resto del territorio prácticamente no ha habido cambios. Pero sin embargo, si ha variado el modo en que se utiliza y su significado en la vida y en la hacienda de la población local.

El paisaje se ha formado reflejando esos procesos en la topografía y morfología del término, produciéndose un impacto negativo principalmente en la cuenca del Arroyo de las Monjas - El Corzo, en el cauce del río Escabas (La Vega), en la ladera sur del cementerio y en la ladera norte del casco urbano consolidado.

1.2.2.- POBLACIÓN

Desde el punto de vista socioeconómico las últimas décadas de la historia de Priego no se diferencian mucho del resto de las zonas rurales españolas. A finales de los años 50 y sobre todo en los 60 se inicia el éxodo rural a las grandes ciudades. Esto lleva a un progresivo despoblamiento, que supuso el abandono de parte de las infraestructuras relacionadas con la producción. En la actualidad el proceso de despoblamiento continua creciendo a pesar de lo cual, Priego sigue siendo un centro comarcal, social y educativo importante en la comarca.

Existen importantes fluctuaciones de la población en los diferentes estaciones del año hasta triplicarse en las épocas estivales y/o vacacionales. Parte de este aumento se debe por una parte a retornos temporales de la población emigrante y por otra a turismo nacional de temporada.

1.2.3.- CAMBIOS RECIENTES

A pesar del progresivo despoblamiento de Priego hay que considerar la posibilidad (en la actualidad un hecho) de vuelta de emigrantes junto con sus descendientes y las familias de éstos, así como la construcción de viviendas de temporada y la necesidad de reposición de viviendas existentes.

En Priego se está produciendo una nueva vocación orientada hacia el Turismo Rural y de temporada (ver datos de plazas de hostelería memoria informativa), que se ve favorecida por la mejora de la red nacional , autonómica y local de carreteras existentes. Dicha vocación nace de la existencia en Priego de unas condiciones naturales y de medio ambiente realmente singulares, unidas a su importante patrimonio cultura y monumental..

1.2.4.- PROMOCIÓN Y GESTIÓN RESIDENCIAL: SITUACIÓN Y EFECTOS

La escala de promoción, entendiendo como tal el número de viviendas acometidas simultáneamente en una misma operación por una misma persona o empresas, es muy modesta..

Las iniciativas de abordar proyectos unitarios de más de 10 viviendas ha sido escasa y mayoritariamente de V.P.O.

El modelo mas habitual es el de promoción directa: propietario que tiene o adquiere terrenos y construye una vivienda para su propio uso.

Este modelo preferente de actuar tiene consecuencias directas sobre el precio de suelo, suprime todo margen de intermediación promotora, coloca los precios de referencia, lo que el propietario piensa que "vale" su suelo, a un nivel muy elevado. Con ello vacía la posibilidad (o el margen) para que alguien, que no sea propietario, adquiera suelo para desarrollarlo y venderlo.

La capacidad de iniciativa se ve notoriamente restringida a actuaciones de vivienda, de una en una para uso propio ; o de pocas a la vez sobre terrenos propios cuando coincide ,que rara vez lo hace , el ser propietario y el tener iniciativa empresarial y capacidad financiera y de gestión inmobiliaria.

El resultado de todo ello puede resumirse fácilmente: el modelo de suelo - promoción adoptado en Priego tiende a precios altos y de poco volumen.

Este modelo "al pormenor" entraña un riesgo:. El volumen que genera puede estar muy por debajo de las tendencias o necesidades de conversión de activos de terreno en activos económicos .

En un mercado fragmentado y minorista , la primera respuesta tendera a:

- Reducir el precio de repercusión del suelo por vivienda.
- Ampliar el abanico de posibilidades de acción individual, facilitando la construcción de viviendas sobre parcelas menores, en cualquier parte y con la mínima carga de urbanización-cesión.

A medio plazo este modo de actuar estaría llamado a ser negativo para los intereses de todos y contradictorio con la política de mejoras seguida acertadamente, por la corporación. Negativo porque degradaría la calidad residencial, paisajista y medio-ambiental que es, precisamente, la razón por las que los precios de referencia son mayores. Negativo porque agravaría la capacidad de inversión municipal, conduciendo a un modelo disperso de carísima implantación y mantenimiento.

Mientras Priego evolucione con tan poco volumen como ahora, los riesgos del modelo son escasos; serían escasos con cualquier modelo. Pero si la escala aumenta, y está en los intereses de Priego el que aumente, los riesgos son ciertos.

El modo de evitarlos no debe buscarse en retocar algo el modelo actual sino en, gradualmente, ir sustituyéndolo por otro que amplíe las posibilidades y escala de promoción de residencia permanente y de temporada.

1.2.5.- PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS

Lo dicho respecto al suelo residencial puede también aplicarse a las actuaciones de asentamiento de actividades productivas e industriales que, inevitablemente, hay que subdividir en dos grandes paquetes. las exógenas, o generadas y gestionadas desde fuera, y las endógenas, o generadas y gestionadas localmente.

El grueso de la actividad industrial en Priego es endógena. Esta basada en actividades industriales y agrícolas - ganaderas de ámbito local. Su desarrollo e implantación se ha plasmado en instalaciones de naves alineadas a caminos y carreteras existentes, sin llegar a formalizar polígonos en sentido estricto, o en el interior del casco urbano consolidado, en el caso de talleres industriales.

Desagrupadas espacialmente por el planeamiento urbanístico y las actuaciones esporádicas, no dejan de ser suma de actuaciones aisladas y de pequeña y mediana escala. De nuevo se reitera el modelo "al por menor".

1.2.6.- RED DE CARRETERAS, COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

1.2.6.1 .RED DE CARRETERAS.

Las vías de comunicación que cruzan el término municipal son de origen autonómico y local, así como diversos caminos vecinales que unen el núcleo de población con fincas rústicas.

El núcleo de población queda fuera de la influencia directa de las carreteras de orden nacional, siendo la más próxima la N-320 de Albacete a Guadalajara a una distancia de aproximadamente 20 Km. y fuera del término Municipal.

En el núcleo de población convergen una serie de carreteras autonómicas y locales que se detallan a continuación:

Autonómicas:

CM-2108 de Villaconejos al Recuenco
CM-2023 de Salmeroncillos a Cañamares

Locales:

CU-V-9001 de la CM-2108 a la Nacional 320.

A pesar de no existir en Priego Red Nacional de carreteras, las Autonómicas y Locales que convergen en ella se encuentran en buen estado, habiéndose ampliado recientemente la carretera que a través del Estrecho de Priego discurre hasta la Serranía de Cuenca, favoreciendo de esta manera la vocación de Priego como puerta de la Serranía, lo que desde el punto de vista turístico es de gran importancia para el municipio.

Ya dentro del casco urbano se ha realizado recientemente la construcción de la variante de la carretera CM-2023, que se ha recogido dentro del presente POM y que ha condicionado la actuación en su entorno más inmediato.

1.2.6.2 TRANSPORTES COLECTIVOS Y COMUNICACIONES

La red de transportes está compuesta por dos líneas diarias de autobuses.

Priego - Cuenca (Trapsatur)

Priego- Madrid (Alsina / Rubiocar)

No existe vía ferroviaria.

Priego dispone de oficina de Telégrafos y Correos.

1.2.7.- RED DE VIAS PECUARIAS

Por el término municipal discurren las siguientes vías pecuarias, según se recogen en el último Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias y que se adjunta dentro del documento de la Memoria Informativa.

Nº	DENOMINACION	DIRECCIÓN	LONGITUD (m.)	ANCHURA MÁX (m.)
1.	VEREDA DEL ROSAL	NE-SO	14.400	20
2.	VEREDA DEL MONTE VEDADO	N-O-S	4.500	20
3	CORDEL DE LA SIERRA DEL RODENAL	E-O	3.500	37.50
4	VEREDA DEL VALHONDILLO	O-E	2.650	20

1.2.8.- TURISMO Y RESIDENCIA DE TEMPORADA.

La actitud local respecto al turismo y la vivienda de temporada ha evolucionado notablemente. La opinión generalizada, de hace más de 10 años de que el turismo no traía beneficios al municipio ha cambiado notablemente.

En la actualidad Priego es y desea continuar siéndolo, un pueblo eminentemente turístico, ha aumentado considerablemente el número de plazas hoteleras , el número y calidad de los servicios y el número de viviendas de temporada.

Este cambio de actitud ha producido el hecho de que todo el mundo prefiere , en la actualidad, ser urbano con independencia de donde se sitúen los terrenos, de su proximidad al núcleo o de la existencia de servicios. Hace algo de mas de diez años, el sentir era justo el contrario.

1.2.9.- ANALISIS DE LA SITUACION URBANISTICA ACTUAL.

Cuando han transcurrido prácticamente 18 años desde la entrada en vigor del Planeamiento existente, no serian necesarias muchas explicaciones sobre la obsolescencia del mismo , a pesar de que como ya se ha explicado anteriormente, la evolución del municipio no haya sido muy importante.

Como resumen de cuales son las situaciones más destacadas en cuanto a la situación urbanística actual destacamos las siguientes :

1. Indefinición a nivel de gestión urbanística de las zonas de desarrollo propuestas por las Normas Subsidiarias , así como ausencias de diseños pormenorizados para su posterior desarrollo.
2. Permisibilidad de usos industriales en suelo no urbanizable / Ausencia de Suelo Industrial y productivo
3. Edificaciones espontáneas e ilegales en la periferia del casco urbano.
4. Edificaciones espontáneas e ilegales en el suelo no urbanizable.
5. No valoración , ni regulación específica y diferenciada del suelo no urbanizable.
6. Permisibilidad por parte del Ayuntamiento en cuanto a la no aplicación de la disciplina urbanística
7. Falta de previsión de suelo para equipamientos.
8. No identificación ni normativa específica para vivienda unifamiliar adosada

1.3.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REVISION

Con todo lo expuesto en los puntos anteriores, más la aparición de la Ley 2/1998 de Castilla la Mancha (LOTAU) ,el Ayuntamiento de Priego , decide la necesaria revisión de sus Normas Subsidiarias vigentes.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

2.1.- INTRODUCCIÓN

La situación actual lleva a pensar que la redacción del Plan de Ordenación Municipal de Priego no debe limitarse a retocar ligeramente el planeamiento anterior o corregir rasgos que la práctica haya demostrado menos adecuados. Debe suponer una auténtica revisión.

El que sea un POM no quiere decir, ni debe traducirse en alteración completa del modelo territorial, que ha demostrado ser acertado.. Debe traducirse en una revisión de la intención de las Normas Subsidiarias y de su papel de cara a la evolución y el desarrollo del termino municipal.

Puede expresarse en términos muy simples. Las Normas que se revisan se han utilizado como si su principal propósito fuese el regular bien lo que se podía hacer en el municipio. El POM debe exponer como se quiere que sea el municipio. Es a partir de esa imagen completa, que habrá que determinar ,lo que se puede hacer y donde.

Para saber como se quieren que sean las cosas es esencial centrarse en lo principal. Es imprescindible aclarar cuales son los objetivos que se persiguen y cuales los criterios que, a la vista de ellos, se pretende aplicar para resolver la ordenación.

Listar y explicar todos los objetivos y criterios de un plan es prácticamente imposible. Pese a que puede haber cosas que se quedan sin decir, parece esencial enumerar y comentar lo principal.

2.2.- OBJETIVOS BÁSICOS

La voluntad de expresar como se quiere que sea el Municipio de Priego conduce a unos objetivos básicos, fundamentales:

- Entender y articular el termino municipal como una unidad, como un todo. Superar la idea de que es una simple serie de edificios trabados por un espacio rústico vacío.
- Entender y procurar que cada acción territorial o urbana repercuta positivamente en el resto y tienda a la construcción del modelo global.
- Reformar y potenciar el papel de Priego en el conjunto de la comarca como lugar de residencia, de servicios y de ocio.
- Aumentar la relación entre municipios y su contribución a una mejor dotación de equipamiento y servicios.
- Reformar y mantener el conjunto de valores medio ambientales, paisajísticos y urbanos que dan significado ,calidad y singularidad a Priego.
- Clarificar y jerarquizar la red viaria como elemento de la articulación territorial. Utilizarla, además para compensar y revalorizar la situación de las zonas periféricas.
- Mejorar las condiciones de vida urbana del municipio .
- Ampliar la oferta de empleo permanente en los sectores secundario y terciario.
- Colaborar a la ordenada transición del sector primario, como mecanismo esencial de preservación del termino municipal.
- Igualar en lo posible el equilibrio de obligaciones y derechos urbanísticos en el termino municipal.
- Potenciar la captación de recursos e inversión procedentes tanto de la Comunidad Autónoma y el Estado como de Fondos Comunitarios Europeos.

2.3.- CRITERIOS BÁSICOS

Los anteriores objetivos se traducen en la aplicación de una serie de criterios básicos. Para facilitar su exposición y comentarios se han agrupado en :

- Territoriales.
- En Núcleo Urbano.
- Clasificación.
- Actividades.
- Gestión.
- Ordenanzas y regulación.

2.3.1.- CRITERIOS TERRITORIALES

Se corresponden al tratamiento del conjunto del termino y su modelo territorial.

Destacan los siguientes :

- Reforzar el carácter comarcal en cuanto a su accesibilidad, para ello, mejorar las relaciones y accesos con la red de carreteras.
- Reforzar el carácter comarcal en cuanto a servicios, para ello, ampliar la oferta especializada de actividades de ocio, deportivas, de naturaleza, productivas y comerciales.
- Mantener y mejorar el carácter paisajístico, consolidando su carácter de paisaje abierto y de transición hacia la serranía .
- Mantener y mejorar el carácter medio-ambiental, ampliando la protección del medio físico y haciendo un esfuerzo de especial intensidad en el tratamiento, acondicionamiento y mejora de cauces y sus áreas de influencia hacia la serranía.
- Aumentar la integración del termino municipal mediante la mejora de su red de comunicaciones internas, un aumento de equipamientos y una red de itinerarios-actividades que puedan extender a todo el termino la presencia de visitantes.
- Reforzar la identidad y especialización de imagen del municipio, potenciando los factores que les son más favorables y corrigiendo o compensando, en lo que se pueda, sus desventajas locales de accesibilidad o estructurales.
- Cuidar el modo de implantación de viviendas y edificación así como su incidencia en cuanto a alturas y tipología, en toda clase de suelos.

2.3.2.- CRITERIOS GENERALES EN SUELO URBANO

Dentro del núcleo urbano se establecen los siguientes criterios generales.

- Facilitar la consolidación (ocupación "sin agujeros") del casco urbano existente como una trama continua y ordenada.
- Definir zonas de centralidad - actividades: dotaciones cívicas, plazas o equivalentes.
- Coordinar lo anterior con espacios libres y operaciones diseñadas.
- Clarificar estructura de viario, diferenciar lo estructurante de la mera distribución.
- Utilizar en la mejor medida posible, el viario existente, preferentemente el que tiene servicios.
- Hacer aperturas de nuevo viario que aseguren continuidad y manzanas con fondo no superior a 50-60 metros, y el menor trastorno posible al parcelario.
- Introducir sistemas de paseos peatonales que enlacen las dotaciones y espacios libres, faciliten el acceso al centro y refuercen la calidad del espacio residencial.
- Prever y señalar las dotaciones y espacios libres necesarios.
- Resolver, de acuerdo con el modelo territorial del termino, los problemas de travesía y tráfico.

2.3.3.- CRITERIOS GENERALES DE CLASIFICACIÓN

Adaptándose a las circunstancias del municipio, destacan los siguientes.

- Consolidar holgadamente el suelo urbano, dimensionándolo al máximo, a la vista de servicios y edificios existentes.
- Evitar bolsas de suelo no urbanizable interiores al suelo urbano.
- Señalar las operaciones de apertura de viario que fueran imprescindibles y revisar las ordenanzas en lo que fuera preciso.
- Integrar como urbanos aquellos suelos que hubieran sido consolidados por edificación.
- Limitar la clasificación de suelos urbanizables a aquellos para cuya ejecución, hubiera voluntad municipal expresa.
- Adecuar las categorías y condiciones de suelo rústico a lo dispuesto en la LOTAU.
- Ampliar la delimitación de suelos protegidos por razón de medio físico y revisar los conceptos y delimitaciones de las demás categorías, tanto protegidas como no.

2.3.4.- CRITERIOS DE REGULACION DE ACTIVIDADES

Los criterios que presiden el POM respecto a la regulación y ordenación de actividades se centran en los siguientes puntos.

- Reforzar, en lo urbanístico, el carácter residencial del termino municipal facilitando y aumentando las posibilidades, oportunidades y ámbitos de implantación de viviendas permanentes y de segunda residencia o de temporada.
- Reforzar la posibilidad de implantación de oportunidades de actividades turísticas y de ocio al aire libre.
- No someter los suelos productivos a presiones evitables, de naturaleza urbanística, que aceleren su abandono o transformación. Fomentar, por el contrario, la evolución de la actividad agro-ganadera.
- Favorecer la implantación de actividades productivas e industriales en polígonos con adecuado nivel de diseño y de capacidad competitiva especializada.
- Facilitar y potencia la implantación de comercios y servicios locales compatibles con lo residencial.
- Reforzar y centralizar los equipamientos y dotaciones de escala municipal con especial énfasis en lo asociativo, lo cultural y lo deportivo.
- Utilizar o ubicar los Espacios Libres de las áreas de actividades productivas de tal modo que se protejan las áreas residenciales.
- Optimizar los efectos locales de la base productiva ya implantada y la idónea entrada en uso de terrenos para esta actividad.

2.3.5.- CRITERIOS DE GESTIÓN

- Simplificar en lo posible y dentro de las condiciones de la LOTAU, los modos y requisitos de actuación para las distintas clases de suelo.

En suelo urbano.:

- Concretar en que partes hace falta actuar sobre más de una parcela y dejar resuelto desde el plan su trazado para que solo quede pendiente la parcelación y urbanización.
- Establecer, con criterios claros, la delimitación de unidades de actuación y la materialización, en terrenos o en dinero, de sus obligaciones de cesión.
- Concentrar los esfuerzos municipales de fomento y apoyo al proceso de urbanización y desarrollo en una serie bien escogida de actuaciones claves con alto valor como ejemplos.

- Propiciar mecanismos de dialogo y concertación para la gradual entrada en uso de los suelos urbanos de nuevo desarrollo (U.E).

En suelo urbanizable:

- Limitar la clasificación de suelos urbanizables a aquellos para cuya ejecución , hubiera voluntad municipal expresa. Delimitando un ámbito de propiedad municipal.
- Su desarrollo se realizará mediante convenio con distintas administraciones (locales, provinciales, autonómicas, etc) y con captación de fondos públicos nacionales o europeos.

En suelo rústico:

- Establecer un régimen claro de obligaciones y condiciones respecto de usos, accesos, servicios y edificación.

2.4.- CRITERIOS DE ORDENANZAS Y REGULACIÓN

- Establecer ordenanzas en suelo urbano, según tipología y morfología , centradas en condiciones de edificación y parcela y subsidiariamente con condiciones de uso.
- Establecer en el casco urbano y resto del casco el nº de alturas máxima y mínima en función de su situación .
- Actualizar conceptos y definiciones, pero en solución de continuidad con lo actual.
- Sustituir las condiciones de frente mínimo de parcela , excepto en los casos de reparcelaciones , por condiciones generales de habitabilidad y seguridad.
- Adaptar la normativa relativa al régimen y posibilidades de actuación en suelos rústicos con arreglo a la LOTAU
- Dar contenido o derecho a toda clase de suelo, protegidos o no.

3.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

3.1.- DETERMINACIONES

El presente POM de Priego contiene las siguientes determinaciones:

- Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad.
- Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en el suelo rústico y en el suelo urbanizable
- Definición del concepto de núcleo de población, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de la posibilidad de edificar en el suelo rústico según la LOTAU.
- Asignación de usos globales para el suelo urbano, urbanizable y rústico en todas sus categorías.
- Trazado y características básicas de la red viaria, estableciendo alineaciones y rasantes.
- Normas Urbanísticas Generales y Particulares en suelo urbano, urbanizable y rústico .
- Normas de Tramitación de Actos Urbanísticos.
- Normas de Gestión y Ejecución del POM
- Lógica secuencial de las acciones de desarrollo del plan de ordenación municipal

3.2.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

Los objetivos prioritarios que han servido de base para la elaboración de este POM son los siguientes:

3.2.1.- RESPECTO AL SUELO URBANO

- Adaptación de la Delimitación del suelo urbano actual.
- Mantenimiento de la red urbana y trazado de viales existentes en las zona del casco urbano consolidado y propuesta de nuevas vías en la periferias en función de la topografía, parcelación y edificaciones existentes.
- Delimitación precisa de Unidades de Actuación .
- Definición de trazado de la red viaria y espacios libres dentro de cada Unidad de Actuación.
- Fijación de alineaciones y rasantes.
- Establecimiento de ordenanzas de la edificación, fijando condiciones de volumen, de uso y estéticas.

3.2.2.- RESPECTO AL MEDIO FÍSICO

- Evitar la posibilidad de actuaciones urbanísticas incontroladas.
- Establecimiento de determinaciones básicas de ordenanzas reguladoras de la edificación y usos en el suelo clasificado como rústico.
- Respetar sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas y su valor productivo en suelo rústico establecimiento de diferentes grados de protección .

3.2.3.- RESPECTO A LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Respetar el suelo destinado a las mismas en la actualidad, así como prever suelo necesario para futuras demandas del municipio y aquellas que la Ley establece como obligatorias.

3.2.4.- RESPECTO A LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Definición y delimitación de Unidades de Actuación

Establecimiento de Normas de Gestión y Ejecución del POM.

Establecimiento de Aprovechamiento tipo en áreas de reparto del suelo urbano y aprovechamiento tipo en sectores de suelo urbanizable.

Establecimiento de aprovechamiento en suelo rústico (canon urbanístico)

4.- SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada es una respuesta al sistema de objetivos y criterios planteados en los puntos anteriores, teniendo en cuenta las necesidades de la población y los datos obtenidos en la fase de información, alegación presentada a la Aprobación Inicial.(Abril 2000); informes emitidos por las administraciones públicas, al documento de Aprobación Inicial y al informe Ambiental.

4.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo, en cumplimiento de la legislación vigente, se ha clasificado en suelo urbano, urbanizable y rústico. Con delimitaciones claras definidas por accidentes geográficos (topográficos, arroyos, cauces, ramblas, etc.), lindes de parcela , (sí están recogidos en cartografía), caminos, carreteras y la propia delimitación del término municipal.

4.2.- SINTESIS DE LAS PROPUESTAS .

La solución adoptada para el suelo urbano y urbanizable queda reflejada en las siguientes propuestas globales recogidas en el Plano de Síntesis:

1.CASCO URBANO CONSOLIDADO

Regulación de la edificación y usos mediante ordenanzas particulares diferenciándose dos ámbito que se recogen en las ordenanzas R1-A y R1-B.

La ordenanza R1-A regula aquellas zonas del casco urbano consolidado que no se consideran objeto de especial protección. En ella se determinan condiciones de edificabilidad, altura máxima de 9.00 m. (tres plantas) y mínima de 6.20 m , fondo máximo 15 m., etc. . Además se establece una regulación de usos pormenorizados compatibles con el uso residencial ,que es el predominante o global. Se determinan unas condiciones estéticas que básicamente recogen las ya existentes.

La ordenanza R1-B abarca la parte del casco urbano que se considera objeto de protección ambiental .Tiene por objeto la recuperación del casco histórico, recomendándose la rehabilitación como norma general. En cuanto al régimen de usos compatibles con el predominante se establecen unas mayores restricciones a fin de no desvirtuar el carácter del casco histórico ,que se pretende proteger.

Además se establece una norma de protección para los edificios declarados de interés histórico y cultural y para su entorno circundante inmediato,. (parcelas colindantes que adaptaran su edificación sin presentar medianeras hacia el edificio a proteger) .

Se mantiene el viario actual con reajuste de alineaciones que facilitan la vialidad (circulación rodada y peatonal). Se establece la apertura de dos nuevas calles que ya se encontraban recogidas en el planeamiento anterior.

2 CEMENTERIO -SAN CRISTÓBAL -EL OLIVAR

Ordenación de la periferia norte, limitada por el suelo rústico , el espacio libre equipado , las carreteras CM-2108 y CM-2023 y por el cementerio.

Está regulada por la ordenanza R-3 y R-2 y la mayoría del ámbito se encuentra dentro de Unidades de Actuación, quedando fuera de ellas la parte de suelo que las Normas Subsidiarias Municipales vigentes ya calificaban como urbano.

Se propone la apertura de nuevo viario dentro del desarrollo de las Unidades de Actuación, adaptado a la difícil topografía y a las edificaciones espontáneas ya existentes.

El uso predominante es el residencial en vivienda aislada con parcela mínima de 300 m² , creando un filtro de transición no compacto (permeable a vistas) entre el suelo rústico y el casco urbano consolidado, insertando a la vez espacios verdes locales en zonas de protección de arroyos y caminos rurales.

3. ESPACIO LIBRE-EQUIPADO DE "EL OLIVAR"

En suelo mayoritariamente de propiedad municipal ,se propone la creación de un espacio ajardinado y con equipamientos públicos (deportivo , educativo y publico – social). Está regulado por la ordenanza de Espacio Libre Equipado (ELE).

En cuanto al régimen de usos se reserva dentro del ámbito un 50 % de suelo para Equipamiento cubierto, un 30 % para equipamiento deportivo no cubierto y un 20% de zonas verdes y viario interno. Cada uno de ellos se encuentra regulado por la ordenanza particular que sea de aplicación.

4. ALMACÉN DEL TRIGO

Ordenación de la zona entre la nueva variante de la carretera CM-2023 y el anterior límite del casco urbano . Su uso predominante es el residencial.

Está regulado por la ordenanza R-3 y R-2 , con edificaciones de vivienda aislada en parcela de 300 m² creando un filtro-fachada hacia el arroyo del Corzo-las Monjas y el Suelo Rústico.

5. PLAZA DE TOROS, CARRETERA DEL CONVENTO DE SAN MIGUEL

Dentro de este ámbito se establecen las siguientes actuaciones:

Rehabilitación y ampliación de la actual plaza de toros y ajardinamiento de su entorno.

Previsión de suelo para la ubicación de nuevo equipamiento

Ordenación con vivienda aislada, en parcela mínima de 500 m² formando filtro-vegetación como transición entre el suelo rústico y el casco urbano consolidado. Su uso predominante es el residencial , regulado por la ordenanza R-3

6. SUBIDA DE SAN ROQUE Y ERAS DE SAN JUAN

Ordenación del extremo sur-este del suelo urbano desde la carretera CM-2023 a la C/ Franca ,con trazado de nuevo viario en trama ortogonal, dando continuidad y prolongación al viario existente.

La zona se estructura con una vía paisajista de borde (paseo-mirador) adaptada a la difícil topografía, abriendo vistas y perspectivas sobre la vega .

Le es de aplicación , por una parte y en situación de mayor incidencia sobre la vega la ordenanza R-3 de vivienda unifamiliar aislada y por otra , en zonas no de borde ,como continuidad del casco consolidado la ordenanza R-2 de vivienda adosada o en hilera, con limitación de altura a dos plantas s/r.

Se prevé suelo destinado a espacio libre en el entorno al depósito de agua existente y ocupando una plataforma de cota elevada, a fin de preservarla de edificación y dejando abiertas vistas sobre el casco urbano consolidado.

7. BAJADA C/ FRANCA-C/ OLMILLOS DESDE LAS ERAS DE SAN JUAN.

Con viario estructurante adaptado a la topografía y creando una zona verde de protección de las cuevas existentes en la ladera colindante. Creándose de esta forma una continuidad de viario desde la calle Olmillos hasta la vía mirador de las Eras de San Juan, sin atravesar el sinuoso viario del interior del casco consolidado.

Este regulada por la ordenanza R-2 de vivienda adosada o en hilera, con 2 plantas de altura máxima y su uso predominante es el residencial.

8. LAS MIMBRERAS.

Creación de un área productivo-comercial en el acceso al casco por las ctas. CM-2023 / CM-2128 con uso de naves-escaparate, para talleres artesanales, manufactureros, comercio, hostelería, restauración, etc.

Se establecen unas condiciones estéticas de la edificación, semejantes a las del casco urbano consolidado, a fin de crear un conjunto coherente y armónico con el resto del mismo y reforzando su situación privilegiada con vistas a la vega y al casco urbano.

Frente a éste ámbito productivo-comercial, a otro lado de la CM- 2023, entre ésta y el Barranco de la Canaleta, se recoge la delimitación de suelo urbano preexiste, ordenado el área con calles de fondo de saco, con vistas sobre el Barranco para establecer viviendas aisladas en parcela mínima de 500 m², formando filtro y transición entre el suelo rústico y el casco urbano. A la vez se crea en el área más elevada del ámbito, una zona verde que permite la visualización de la perspectiva singular, que desde aquí existe sobre el casco urbano consolidado y el Barranco de la Canaleta.

9 “LOS ARENALES “ SECTOR PRODUCTIVO- COMERCIAL

Dentro del único sector propuesto en el Suelo Urbanizable, se pretende la creación, en terreno de propiedad municipal, de un ámbito de uso predominante productivo-comercial, con equipamiento y estándares actuales de calidad y protección.

El objetivo principal es que sirva como motor de desarrollo, potenciando las actividades del sector secundario y terciario de la economía comarcal y local.

Está ubicado, en el paraje denominado " Los Arenales " entre el río Trabaque y la Carretera de Priego a Cañaveras, CM-2108, a dos kilómetros al sudoeste del casco urbano..

10. SUELO RÚSTICO

Dentro del suelo rústico se diferencian distintas zonas de protección atendiendo a sus distintos valores, calificándose como:

Suelo rústico de reserva, con dos niveles de protección el RR-1 y RR-2.

Suelo rústico protegido: en el que se han distinguido los siguientes subcategorías:

Suelo rústico de protección Paisajística R.P.P.

Suelo rústico de protección ambiental R.P.A

Suelo rústico de protección cultural R.P.C.

Suelo rústico de protección de infraestructuras. R.P.I

Para cada uno de ellos se establecen distintas regulaciones de compatibilidad de usos atendiendo a su nivel de protección.

4.3.- DOCUMENTOS QUE INTEGRA EL P.O.M.**4.3.1.- DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:****MEMORIA INFORMATIVA****PLANOS DE INFORMACION:**

Nº PLANO	DENOMINACION	ESCALA
I-1	CLASIFICACION DEL SUELO VIGENTE	1/25000
I-2	DELIMITACION DEL S.U. VIGENTE Y CONDICIONES DE USO	1/4000
I-3	TOPOGRAFIA DE VIARIO EN S. URBANO EXISTENTE Y TOPOGRAFIA REALZADA DEL S. URBANO	1/4000
I-4	ZONIFICACION Y ORDENANZAS VIGENTES EN S. URBANO EXISTENTE	1/2000
I-5	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE	1/2000
I-6	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE	1/2000
I-7	RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN EXISTE	1/2000
I-8	RED DE TELEFONIA EXISTENTE	1/2000

4.3.2.- DOCUMENTOS DE PROPUESTA.

- **MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- **ORDENANZAS GENERALES**

Desde el documento de Ordenanzas Generales se establecen para todo el municipio las siguientes determinaciones , condiciones y definiciones:

1. Objeto, ámbito , vigencia y efectos de la aprobación del Plan.
2. Documentación e interpretación de ésta así como las condiciones de modificación y revisión
3. El Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo
4. Ejecución del Planeamiento
5. Delimitación y desarrollo de las U.E.
6. Determinaciones sobre parcela :
7. Determinaciones sobre edificabilidad, forma y volumen
8. Determinaciones sobre instalaciones, dotaciones , servicios y aparcamientos
9. Determinaciones estéticas
10. Determinaciones sobre usos y actividades

- **ORDENANZAS PARTICULARES**

Desde este documento se establecen para todo el municipio el conjunto de disposiciones y determinaciones que regulan el uso y la edificación en las diferentes zonas en que se ha calificado el suelo.

La ordenanza particular incluye las siguientes determinaciones:

Unas determinaciones sobre Aprovechamiento y volumen en las que se explican los parámetros de altura, ocupación, retranqueos , etc que sirven para definir el aprovechamiento que también se incluye como una determinación más

1. Unas determinaciones sobre Uso de la edificación y destino del suelo
2. Determinaciones Estéticas si las incluidas en las condiciones generales no son suficientes

La ordenanzas generales son subsidiarias de las particulares , de manera que cuando algo no se regula en éstas últimas hay que acudir a las primeras y si existen determinaciones sobre alguna variable de ambas ordenanzas, prevalece lo dispuesto en la ordenanza particular.

- **NORMAS DE TRAMITACIÓN.**

Las Normas de tramitación es el documento que engloba las condiciones , conceptos y definiciones que regulan la tramitación administrativa del POM, los procedimientos para la relación entre la administración y los administrados.

Contiene determinaciones en cuanto a:

1. Información urbanística
2. Tramitación de PAUR, Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Reparcelación , obras de urbanización y de edificación
3. Incidencia del planeamiento sobre situaciones preexistentes
4. Transferencias de aprovechamiento.
5. Solicitud de alineación, rasantes, tira de cuerdas.
6. Determinaciones generales de tramitación de todo tipo de Licencias
7. Ruinas
8. Licencias de uso y actividades
9. Ordenes de ejecución.

- **GESTION Y EJECUCIÓN DEL POM.**

1. La gestión del planeamiento es el conjunto de actividades y procesos mediante los cuales se hacen realidad las previsiones proyectadas en los planos y documentos escritos.

Para llevar a cabo las determinaciones que hagan posible la gestión y el desarrollo del plan se establecen a través de este documento las siguientes determinaciones:

1. Distribución de Beneficios y Cargas
2. Circunstancias en las que son aplicables las transferencias de aprovechamiento
3. Cálculo de coeficientes de homogeneización
4. Ámbitos de Gestión en Suelo Urbano
5. Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable
6. Cálculo Aprovechamiento Medio
7. Aprovechamiento tipo en las Unidades de Actuación y Areas de reparto.

- **LÓGICA SECUENCIAL DE LAS ACCIONES DE DESARROLLO DEL P.O.M.**

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 30.5 de la Ley 2/1998 de 4 de Junio:

Contiene una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

Identifica las acciones necesarias para la progresiva consolidación del modelo, así como la gradación de su urgencia.

Se establecen las siguientes determinaciones:

1. Lógica secuencial de las acciones de desarrollo del POM
2. Objetivos del plan de ordenación municipal
3. Plazos de ejecución en suelo urbano
4. Ordenación según prioridades de los diferentes sectores del suelo urbanizable
5. Acciones en sistemas generales
6. Actuaciones en sistemas locales de suelo urbano
7. Acciones expropiatorias
8. Agentes que intervienen en la financiación del plan
9. Situación de la hacienda pública local
10. Valoración económica de las determinaciones del plan

- **ANEXO-I.**

En el anexo I del POM. se adjuntan las objeciones y la contestación a éstas, así como los informes antes citados y la justificación de su cumplimiento.

Estos documentos, junto con los Planos, contienen el conjunto de todas las determinaciones que integran el presente POM.

4.4.- LOS SISTEMAS GENERALES EN EL POM.

Por Sistema General se entiende aquel elemento de la estructura urbana, bien sea una calle, un Equipamiento, una infraestructura o un espacio libre, etc., que está al servicio de toda la ciudad.

Como es lógico, en muchas ocasiones, el elemento comparte su función de sistema general con la de sistema local en alguna proporción, por ejemplo, las vías principales desde las que tienen acceso algunas parcelas. En otras ocasiones el Sistema General es necesario, a partir del momento en el que la ciudad alcanza un determinado umbral de población por lo que debe entenderse que los nuevos desarrollos son responsables en una cuantía determinada de esos sistemas.

El Plan de Ordenación Municipal ha incluido como Sistemas Generales, las vías definitivas del modelo de desarrollo (SG-1), los colectores principales de la red de saneamiento, la nueva depuradora ,las arterias principales de la red de agua., así como los depósitos existentes , los parque definidos por el modelo territorial (SG-3, SG-4), la Plaza de Toros, el Colegio de enseñanza primaria, la Casa Consistorial, la Iglesia Parroquial , el Centro Cultural (antigua cárcel) y los equipamientos con uso no especificado en el Espacio Libre Equipado (SG-4)

Todos ellos además de elementos naturales como los ríos y arroyos existentes.

En el Plano P-6 , se recogen los sistemas Generales dentro del Casco Urbano .

Se incluyen en el Suelo Rústico aquellos Sistemas Generales que deben situarse al margen del núcleo urbano: depuradora, centros de transformación y repetidor y los que discurren por esa clase de suelo por constituir elementos naturales del territorio, río y arroyo, o por tratarse de vías interurbanas que discurren tangenciales al núcleo urbano o que lo atraviesan .

En el Suelo Urbanizable se incluyen como Sistemas Generales , aquellos elementos necesarios para el acceso desde la CM-2018 al único sector propuesto.

4.5.- SOLUCIÓN PROPUESTA EN SUELO URBANO

Se modifica la Delimitación de suelo urbano actual , adaptándose a la necesidades y tendencias observadas en el Municipio durante los últimos años, atendiendo a los criterios y objetivos expuestos en el Capítulo 2 de este volumen.

La superficie calificada en las Normas vigentes, como suelo urbano era de 40 Ha (aproximadamente) pasando a ser, en el presente POM a 56,95 Ha, lo que supone un incremento de un 42,37 %.

4.5.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

El suelo clasificado como urbano se califica según usos globales y usos pormenorizados. A los efectos de regulación de las condiciones constructivas, funcionales, estéticas y de actividad, el Plan contempla los siguientes usos:

GLOBALES CARACTERÍSTICOS- PREDOMINANTES	PORMENORIZADOS	ORDENANZA PARTICULAR
EQUIPAMIENTOS	Interés Público y Social Asistencial o Servicios Sociales Sanitario. (S1-S2) Servicios Administrativos, (A1 al A4) Socio-cultural Especiales Cementerio, (CM1-CM2) Deportivo, (D0-D1-D2) Educativo, (E1-E2-E3). Religioso, (R1-R2.)	E E.S E E E
INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras básicas Red de aguas: Canalización y depósitos (de superficie y subterráneos) Red de saneamiento: Canalización y depuradoras (de sup. y/o subterráneas Red eléctrica (alta media y baja tensión) Tendidos y centros de transf. (aéreas. o enterradas) Red de telecomunicaciones (telefónica, por cable y móvil, , etc.. Tendidos, centros de conexiones , antenas y repetidores (aéreos y/o enterrados)	I
PRODUCTIVO- COMERCIAL	Almacenes,(AL1-AL2.) Industrial, (IA-IB-IC). Terciario Industrial Comercial, (C1-al-C8) Espectáculos, (E1-E2) Hotelero, H Recreativo, hostelería no hotelero, (HO1, HO2, HO3). Oficinas, (O1-O2) Servicios de carreteras, (ES-H-HO1-AP4-A0-D-EFT)	P.C “ “ “ “ “ “ “
RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES	Aparcamientos/garajes/talleres de automóvil, (AP1 al AP5) Estaciones de autobuses Estaciones de servicio Red viaria peatonal Red viaria de vehículos Transporte de mercancías	V V
RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR: Manzana cerrada Manzana cerrada con protección ambiental UNIFAMILIAR Adosada o en hilera Unifamiliar aislada	R.1.A R.1.B R.2 R.3
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	Espacios libres Espacio libre Equipado	E.L E.L.E

La compatibilidad y definición precisa de estos usos, dentro de cada ámbito de uso global, se ha definido en las Ordenanzas Generales , estableciéndose unos régimen de usos admisibles en cada una de las ordenanzas particulares.

4.5.2.- ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Se han establecido las siguientes ordenanzas particulares :

R- RESIDENCIAL

R1- Residencial en manzana cerrada

Comprende el núcleo urbano consolidado con edificaciones en manzana cerrada,

Dentro de él se distinguen dos grados:

R1-A Residencial en manzana cerrada.

Recoge las zonas de casco urbano consolidado , reguladas por la anterior ordenanza 1ª Casco urbano consolidado con reajustes de sus parámetros urbanísticos y una nueva compatibilidad de usos así como unas condiciones estéticas más definidas.

R1-B Residencial en manzana cerrada, protección ambiental.

Recoge aquellas zonas del casco urbano consolidado objeto de una mayor protección ambiental , tanto en el entorno de edificios catalogados como en aquellas áreas del casco, en las que se pretende mantener su carácter tradicional e histórico. En este caso, las obras a realizar son objeto de una mayor restricción y una supeditación a lo existente. A la vez que se establece una compatibilización de usos más controlada así como unas ordenanzas estéticas miméticas con la arquitectura tradicional y existente.

R-2 Residencial adosada o en hilera

Comprende mayoritariamente, una zona periférica en el sudeste , sur y arco norte del casco consolidado clasificada en el planeamiento anterior , casi en su totalidad, como suelo urbano, pero no desarrollada ni urbanizada (por encontrarse remitida a E.D no proyectados ni realizados).Corresponde mayoritariamente a las Unidades de Actuación 8 y 9.

Se delimita una altura máxima de 2 plantas y 6.60 m. a cornisa y se determinan las condiciones de compatibilidad de usos y se establecen las mismas condiciones estéticas que para la ordenanza R1-A

R-3 Residencial Unifamiliar aislada.

Corresponde a la zona de nuevo trazado coincidente con el arco norte del casco urbano consolidado y aquellos ámbitos que el anterior planeamiento calificaban como ordenanza 3ª Zona Residencial Unifamiliar

Se establecen dos grados en función de distintos parámetros urbanísticos, relacionados con la superficie mínima de parcela. Grado 1º Sup. Mínima de parcela 300 m2 y Grado 2ª con 500 m2.

A la vez que se establecen unas condiciones de compatibilidad de uso y unas condiciones estéticas coincidentes mayoritariamente con las de la ordenanza R1-A, pero manteniendo una mayor libertad compositiva.

P.C . PRODUCTIVO - COMERCIAL.

Se localiza en el acceso oeste al casco urbano por las carreteras CM-2108 y CM-2023 y que en parte ya se encuentra consolidado con talleres , almacenes, etc.

Se proponen para uso destinado a actividades productivas y comerciales (artesanía, manufacturas, talleres, reparación, comercio, hostelería, etc.).

Las áreas de nueva creación, dentro de esta calificación, se desarrollarán con condiciones edificatorias estéticas semejantes a las existentes en el casco urbano consolidado, para crear un conjunto coherente y armónico con el resto de él y reforzando su situación paisajística privilegiada ,

Dentro de esta ordenanza se han establecido dos subcategorías:

PC-1. Edificación entre medianeras

Corresponde a Unidad de Actuación U.E.-1

PC-2. Edificaciones aisladas de pequeñas dimensiones.

Recoge lo que correspondía en el planeamiento anterior a la ordenanza 7ª Zona Industrial.

Dentro de cada una de ellas se establecen unos parámetros urbanísticos y unas condiciones de compatibilidad de usos .

E. EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

Se establece una ordenanza particular para equipamientos y unas condiciones generales para infraestructuras.

En cuanto a la ordenanza de Equipamientos es específica cuando la superficie de parcela sea superior a los 2.500 m². Cuando la superficie de parcela sea menor para el equipamiento correspondiente se estará a los establecido en la ordenanza de la zona en la que se ubica.

Todos los equipamientos se engloban en la misma ordenanza excepto los Equipamientos especiales (cementerio).

Se recogen todos los equipamientos públicos y privados existentes, así como se establece una previsión de suelo necesario para la ubicación de nuevos equipamientos

Además se recogen las infraestructuras existentes actualmente.

- Los equipamientos calificados son las siguientes

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES (RECOGIDOS EN EL PLANO P-5)

Nº ORDEN	DENOMINACION	SUP. PARCELA m2
	E. ESPECIALES	
ES-1 (SG-2)	Cementerio	6.480
	E. EDUCATIVOS	
E-1	Instituto	1.700
E-2	Colegio de Educación Primaria	5601
	E. DEPORTIVO	
D-1	Frontón	378
D-2	Piscina	2.100
D-3	Pista deportiva en Plaza Chica	1.800
D-4	Pista deportiva polivalente	1.035
	E. RELIGIOSO	
R-1	Iglesia S. Nicolás de Bari	1.350
R-2	Ermita de San Juan	242
	E. INTERES PUBLICO Y SOCIAL	
PS-1	Almacén del Trigo	1.176
PS-2	Báscula	25
PS-3	Consultorio Médico	390
PS-4	Ayuntamiento	264
PS-5	Centro cultural	550
PS-6 (SG-2.1)	Plaza de Toros	3.187
PS-7	Vivienda Tutelada 3ª edad	2.112
PS-8	Casa Cuartel Guardia Civil	3.766
PS-9	Antigua Cámara Agraria	557
PS-10	Hogar del Pensionista	260
PS-11	Cámara Agraria	335
PS-12	Dependencias Municipales	84
PS-13	Escuela Taller	456
PS-14	Dependencias Administrativo	144
PS-16	Almacén Municipal	540
	<i>TOTAL SUELO EQUIPAMIENTO</i>	<i>34.532</i>

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	
	Equip.miento deportivo cubierto y/o publ.social	15.435
	Deportivo descubierta	9.261
	<i>TOTAL SUELO PROPUESTO</i>	<i>31.136</i>

E.L. ESPACIOS LIBRES.

Fundamentalmente se mantiene la estructura existente, si bien se reduce en parte la zona verde situada al sudoeste del casco urbano, no desarrollada. En compensación, se crea en la zona norte, junto a la dotación deportiva existente, un gran ámbito de Espacio Libre – Equipado. A la vez se propone, en los diferentes ámbitos de suelo urbano no desarrollado y de nueva creación, bolsas de Espacio Libre local para servicio cotidiano de estas nuevas actuaciones.

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
	TOTAL	46.871

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

4.5.3.- CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES SEGÚN LOTAU.**COMPROBACIÓN DEL COMPUTO DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS QUE ESTABLECE LA LOTAU: EN EL ART. 24 DE LA LOTAU.**

La LOTAU establece que la superficie mínima de espacios libres será :1.000 m²/ 200 habitantes.

Capacidad de habitantes del Municipio: en función de la edificabilidad establecida para el uso global residencial sería de 7.500 habitantes con las previsiones más optimistas y recogiendo los flujos de turismo de temporada.

Mínimos de dotaciones y espacios libres $7.500 \text{ habitantes} / 200 \times 1.000 = 37.500 \text{ m}^2 < 46.871$

Por lo que se cumplen sobradamente las determinaciones que a este respecto establece la LOTAU.

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.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA POR HECTAREA

La superficie total del suelo urbano es de56,95 ha

La edificabilidad total residencial es de494.780 m²

La edificabilidad es:

$$8.688,00 \text{ m}^2/ \text{ ha} < 10.000 \text{ m}^2/\text{ha}$$

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 m²/m².

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.

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 ²	E. LIBRES S/ Art.31 m ²	DOTACIONES S/ Art.31 m ²	E. LIBRES PROPUESTOS m ²	DOTACIONES PROPUESTAS m ²
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 m ²	E. LIBRES S/ Art.31 m ²	DOTACIONES S/ Art.31 m ²	E. LIBRES PROPUESTOS m ²	DOTACIONES PROPUESTAS m ²
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 m ²
	INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	
PS-15	Sin uso	3.940
PS-17	Sin uso	2.500
E.L.E	ESPACIO LIBRE EQUIPADO	
	Equip.miento deportivo cubierto y/o publ.social	15.435
	Deportivo descubierto	9.261
	TOTAL SUELO PROPUESTO	31.136

Memoria Justificativa. Art. 4.5.2 apartado E**ESPACIOS LIBRES PREVISTOS DESDE EL POM**

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

Espacios libres.....24.016 m2
Dotaciones.....23.512 m2

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

V. VIARIO

Se ha procurado mantener la estructura vial existente. Para calles de nueva formación se proyectan mayores anchos (secciones transversales). Se prevé la realización de nuevos trazados de viales en el Casco Urbano Consolidado y en las zonas de nueva urbanización, adaptándose a la topografía y minimizando los movimientos de tierras.

Se han distinguido desde el POM, tres tipos de viario que se señalan en el plano P-9.

1. Viario de Coexistencia
2. Viario rodado preferente.
3. Calles peatonales

1. **El viario de coexistencia** se prevé en el interior del casco urbano consolidado. Se trata de calles de sección transversal reducida y tráfico no intenso. Básicamente consiste en crear una sección transversal continua, eliminando las aceras, a fin de que vehículos y peatones compartan un único canal de tráfico.

Estas calles en la actualidad se encuentran pavimentadas y conformadas, corresponde al ayuntamiento la decisión del momento adecuado para su progresiva adaptación al viario de coexistencia.

2. **Viario Rodado Preferente (VRP):** corresponden aquellas calles que por el caudal de vehículos que soportan o por la características de los usos y tipologías que se establecen en sus márgenes precisan de una separación física entre vehículos y peatones.

3. **Calles peatonales** son aquellas destinadas exclusivamente al tráfico peatonal por sus características topográficas en las que es imposible el acceso de vehículos al menos en un sentido.

Gráficamente se ha diferenciado el viario de nueva propuesta o de nueva creación en el plano P-3.

Computo de Superficies de viario de nueva creación:

Incluido en U.E. (a obtener por cesión).....	33.420 m2
Sin incluir en U.E.....	11.613 m2
Total viario propuesto a crear	45.033 m2

4.5.4.- ALINEACIONES Y RASANTES

Se han respetado al máximo las alineaciones y rasantes existentes en el casco urbano consolidado, salvo en algunos puntos, donde se ha hecho preciso proponer una rectificación de las mismas procurando la máxima adaptación a la topografía, minimizando los movimientos de tierras.

En el Plano P-2, P-3 y P-4 se han definido las alineaciones de manzana. Los ajustes necesarios (rectificación de alineaciones), serán concretados con la solicitud de alineación oficial. Las rasantes se han definido, para los viarios de nueva apertura en el Plano P-4.

4.5.5.- APARCAMIENTOS

Se definen dos tipos de aparcamiento: Aparcamiento en superficie de viario y aparcamiento privado (anexo e inseparable a cada uno de los usos pormenorizados).

Se prevé como aparcamiento en superficie de viario un total de 1.280 plazas, principalmente en viario de nueva creación. Computados en batería en aquellos ensanchamientos de viario y junto a espacios libres y en línea en el resto.

La LOTAU establece un mínimo de dotación de aparcamientos de 1 plaza por cada 100 m² de uso global residencial y 1 plaza por cada 200 m² de uso global no residencial

La superficie total edificada existente y prevista en Suelo Urbano es :

Uso global residencial

Total.....494.780 m²/constr.

Uso global no residencial

Total.....50.380 m² / constr.

Total.....545.160 m²/const.

Aparcamientos necesarios según la LOTAU:

Uso global residencial.....494.780 / 100 = 4.984 plazas

Uso global no residencial.....50.380 / 100= 252 plazas

TOTAL.....5.200 PLAZAS

Por lo que no se cumple, con los aparcamientos en superficie de viario, el mínimo establecido en la Ley

Por lo tanto a fin de su cumplimiento se ha establecido, tanto desde las condiciones generales como desde las particulares, la obligatoriedad de asociar a cada uso un número de aparcamientos privado en función de la superficie a construir. Condición indispensable para el otorgamiento de la licencia de obras de nueva planta., salvo exención justificada y expresa de la Comisión de gobierno

4.5.6.- GESTIÓN EN SUELO URBANO.

El desarrollo de las determinaciones previstas en el presente POM. para el suelo urbano no consolidado, se realizarán a través de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora (PAUR), sin necesidad de redacción de planeamiento parcial alguno. Quedando definidas las determinaciones de viario, espacios libres y cesiones directamente desde este POM, en cada una de las 9 Unidades de Actuación que se proponen.

La regulación y tramitación del desarrollo de los PAUR se determinan en el documento de Normas de Tramitación y en el de Gestión y Ejecución del POM.

Las Unidades de Actuación (U.E.) se han delimitado atendiendo al trazado del viario existente o propuesto y a la delimitación del suelo urbano actual y propuesto, intentando que ninguna propiedad se vea afectada parcialmente, salvo en las situaciones que por el tamaño de la parcela, permitan al resto no clasificado como urbano un uso agropecuario.

Se ha procurado que estas U.E. fueran de tamaño reducido, pero de la suficiente identidad, para facilitar al máximo su desarrollo y gestión.

El desarrollo de las U.E. llevará implícita la reparcelación, urbanización y cesión de terrenos para viales, equipamiento y zonas verdes. Así como el coste del desvío de aquellas infraestructuras existentes que se ubiquen en su ámbito.

4.6.- SOLUCION PROPUESTA PARA SUELO URBANIZABLE.

Se clasifica como tal, un ámbito de terreno de propiedad municipal para la creación y desarrollo de un Sector Productivo – Comercial para servicio comarcal, ubicado, en el paraje denominado " Los Arenales " entre el río Trabaque y la Carretera de Priego a Cañaveras (CM-2018)

El Sector abarca una superficie de 20.10 Ha.

Se desarrollará mediante Plan Parcial que podrá establecer varias fases de ejecución.

El uso global en este Sector es el Productivo – Comercial , con los usos pormenorizado que se detallan en el cuadro siguiente:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA
PRODUCTIVO-COMERCIAL	Almacenes	SU-P.C
	Industrial	“
	Terciario Industrial	“
	Comercial	“
	Espectáculos	“
	Hotelero	“
	Recreativo, hostelería no hotelero	“
	Oficinas	“
	Servicios de carreteras	“
	Talleres de automóviles	“

Para este suelo se establece desde el Plan una ordenanza Urbanística SU-PC que servirá de marco para la redacción del Plan Parcial que lo desarrolle. En ella se marcan unas determinaciones de altura máxima, aprovechamiento, ocupación, parcela mínima y retranqueos.

Además unas determinaciones de uso y destino de la edificación y del suelo , unas condiciones de diseño en cuanto a la protección del medio (condiciones de arbolado y viario), y unas condiciones para su desarrollo.

COMPUTO DE SUPERFICIES PROPUESTAS:

SUELO	SUPERFICIES m2
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (i/SG)	200.965
SUPERFICIE DE NUDO ACCESO (SG)	5.800
ARBOLADO PERIMETRAL (mínimo)	18.500
ESPACIO LIBRE INTERIOR (mínimo)	10.775
EQUIPAMIENTOS (mínimo)	8.783
VIARIO Y APARCAMIENTO (mínimo)	27.323
SUELO LUCRATIVO (máximo)	129.784
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (máximo 0.7 m2/m2 s/ Sup. Total ámbito)	140.675

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LOTAU PARA EL SUELO URBANIZABLE

	PROPUESTA	LOTAU
Dotaciones : Equipamiento y espacios libres	29.275 m2	15% s/ Sup. Total = 29.275 m2

4.7.- SOLUCIÓN PROPUESTA PARA SUELO RÚSTICO

4.7.1.- DEFINICION

Se definen los límites del suelo rústico por exclusión de la superficie ocupada por el suelo urbano y el suelo urbanizable.

Constituyen el Suelo Rústico aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su interés histórico, cultural o didáctico, su localización dentro del municipio, en relación con la ciudad actual y el modelo territorial diseñado por el Plan de Ordenación Municipal, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

Su delimitación a efectos de clasificación del suelo es la que figura en el plano P-1 de Clasificación del Suelo donde se ha señalado con los códigos RR y R.P

El Suelo Rústico se subdivide en áreas que corresponden a diferentes regulaciones.

4.7.2.- DELIMITACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Los terrenos que constituyen el suelo rústicos aparecen reflejados en el Plano de clasificación del suelo P-1, distinguiéndose las categorías siguientes:

Suelo rústico:

Suelo rústico de reserva: Dentro de esta categoría el distingue los siguientes subtipos:

Rústico de Reserva 1.(RR-1) : Definido por el arco sur-oeste del termino municipal con cotas inferior a 1.000 m. y en el que no concurren circunstancias especiales que hagan necesario algún tipo de protección.

Rústico de Reserva 2 (RR-2): Entorno norte del casco urbano , a ambos lados de la carretera CM-2108 hasta la carretera del Boyal, que conforma una gran vaguada natural .Recoge la cuenca del arroyo del Corzo y de los cauces y ramblas que desembocan en él. Se pretende la protección de los acuíferos internos y externos , que actualmente y en parte abastecen a la población y a la vez, se establece una protección del entorno al Convento del Rosal.

En base a estas características se prohíbe el uso de naves ganaderas, a fin de evitar la contaminación de los cauces descritos y se establecen unas condiciones estéticas más restrictivas que en el suelo RR-1 , debido al mayor impacto ambiental de las posibles construcciones y a la proximidad del Convento del Rosal.

Suelo rústico protegido: Dentro de esta categoría el Plan distingue los siguientes subtipos:

Suelo rústico de protección paisajística (R.P.P.)

El ámbito de este suelo es el correspondiente, y que se recoge en el Plano de Calificación del Suelo como R.P.P.

Corresponden a dos zonas concretas del municipio

- a) Arco Norte-Este y Sureste ..en una banda irregular entre 2,5 y 3,5 Km., desde el límite del municipio hacia el casco urbano que incluye:
 - i)Montañas y laderas con plantación forestal de porte medio y grande, que definen el comienzo de la serranía.
 - ii)Zona sensible que abarca la propuesta de L:I:C: y Z:E:P:A:. “Serranía de Cuenca”.
- b) La vega del río Escabas , que no se recoge como Protección Ambiental , desde el Puente de Hierro hasta el límite este del municipio.

Suelo rústico de protección cultural (R.P.C.)

R.PC.1 , es el entorno inmediato al Convento del Rosal, por tratarse de un monumento de interés histórico y declarado de Bien de Interés Cultural . EL suelo así calificado abarca una radio en torno al convento de 275 m. en torno al mismo, desde cualquier punto de su cerramiento perimetral.

R.PC.2 , Entorno del Convento del Cristo de las Victorias, por tratarse como en el caso anterior de un monumento catalogado bien de interés cultural. Se establece entorno al mismo, un radio de protección de 200 m. desde cualquier extremo de las edificaciones actuales existentes.

R.PC.3 , En torno de la Ermita de San Roque, a fin de proteger sus valores histórico-artísticos. Se establece en torno al mismo un vado de protección reflejado en Plano P-1.

Suelo rústico de protección ambiental (R.P.A.)

El ámbito de este suelo es el correspondiente a :.

1.Protección de cauces, riberas, arroyos y ramblas . RPA-1

Corresponde a la vega de los ríos Escabas y Trabaque, así como a los arroyos y ramblas que discurren por el Municipio y que aparecen reflejados en el plano P-1 de clasificación

Es el suelo de protección de cauces y zonas húmedas y estará delimitado por lo que al respecto defina la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de Agosto, extendiéndose esta protección hasta la línea de Policía.

2. Protección de vías pecuarias y Caminos Rurales RPA-2

Las vías pecuarias están grafiadas en el Plano de clasificación del suelo y son las siguientes: Vereda del Rosal, Vereda Monte Vedado, Cordel de la Sierra del Rodenal y Vereda del Valhondillo.

Estos tienen como uso característico el mantenimiento del medio natural y unos usos compatibles con el suelo rústico que lo circunvala, con las limitaciones que la legislación sectorial establezca. Ley 3/1995 del 23 de Marzo de Vías Pecuarias.

3. Protección Montes Utilidad Pública: RPA.-3

Incluye M.U.P. nº 199 “Dehesa Boyal”

Suelo rústico de protección de infraestructuras (R.P.I.)

El ámbito de este suelo es el correspondiente a :

A. Protección de vías de comunicación y transporte RPI-A

Corresponde a las zonas de terrenos que están en contacto con las vías nacionales, comarcales o locales de comunicación de acuerdo con las vigentes Leyes de Carreteras: Estatal , Ley 25/1988 de 29 de Julio y Autónoma Ley 9/1990 de 28 de Diciembre , de Carreteras y caminos de Castilla La Mancha.

B. Protección de redes y tendidos de infraestructuras: Electricidad , Telecomunicaciones , gas, canalizaciones de agua. RPI-B

Es el suelo de protección de energía eléctrica , definido en la legislación vigente ; Decreto 3151 / 1968 del Ministerio de Industria, Reglamento de líneas de alta tensión y Reglamento electrotécnico para baja tensión, Decreto 2413/1973 del Ministerio de Industria

Los usos compatibles en los suelos RPI y RPA son los del suelo rústico inmediato que le circunvala con las limitaciones que la legislación sectorial vigente establezca.

4.7.3.- REGULACION DEL SUELO RÚSTICO

Para cada uno de los suelos en que el POM ha calificado el suelo Rústico, se establece una ordenanza particular en la que se recogen los Usos Autorizables con sus condiciones respectivas, Condiciones de Parcela (ocupación, retranqueos, parcela mínima), Condiciones de Edificabilidad y Condiciones Estéticas, etc..

4.7.4.- DEFINICION DE USOS Y CONDICIONES PARTICULARES

Dentro del suelo rústico se establecen como uso predominante :

- a) los que no impliquen acción constructiva precisa para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinadas, conforme a su naturaleza ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.
- b) Los relacionados con la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Como usos autorizables se definen una serie de actividades que no se consideran incompatibles con el medio rural, siempre que no exista riesgo de formación de Núcleo de Población según la LOTAU, y aquellos que por sus características tengan que implantarse fuera del casco urbano. Estableciéndose para los mismos un estricto control y regulación , tanto de estos usos, como de las edificaciones , obras y garantías de recuperación del medio ambiente cuando proceda.

4.8.- NORMAS DE PROTECCIÓN

Además de las Ordenanzas particulares para cada clase de suelo , el POM establece las siguientes Normas de Protección aplicables en todo el municipio.

4.8.1.- PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Instalaciones vinculadas a la defensa nacional

Protección de la vegetación

Protección de la fauna

Protección de la atmósfera

Protección del patrimonio histórico – artístico.

Las Normas de aplicación de estas zonas se remiten a la Legislación sectorial vigente , especialmente a la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla al Mancha , a la Comisión Provincial de Urbanismo , a la Comisión Provincial de Patrimonio, etc.

4.9.- EDIFICIOS DE ESPECIAL INTERÉS

En Priego existen un número importante de edificios a conservar, que ya se recogían en las NN.SS. vigentes y que alguno de ellos han sido incluidos en un Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico .

RELACIÓN DE EDIFICIOS DE INTERÉS DENTRO DEL CASCO URBANO PROPUESTO

NOMBRE	SITUACIÓN	PROPIEDAD	INVENTARIO
Torreón Despeñaperros	La Canaleja <input type="checkbox"/>	privada <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>
Iglesia Parroquial	C/ Iglesia	Obispado	si
Ermita de S: Juan	Eras de S: Juan	Obispado	Si
Ayuntamiento	Plaza Condes Priego	Municipal	si
Plaza Condes Priego	Plaza Condes Priego	Municipal	si
C/ Larga	C/ Larga	priv-municip.	si
C/ Majestad	C/ Majestad	priv-municip	no
C/ Hospital	C/ Hospital	priv-municip	si
Antigua Cárcel	Plaza. Batalla Lepanto	Municipal	si
Antigua Casa de la Inquisición	C/ Franca 22	privada	si
Antigua casa inquisición <input type="checkbox"/>	C/ La Loma 10-12-14	privada	si
Hogar Pensionista <input type="checkbox"/>	C/ Angela López de la Llana <input type="checkbox"/>	municipal <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>
Residencia Palacial <input type="checkbox"/>	C/ De la Cruz <input type="checkbox"/>	municipal <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>
Ermita de San José	Camino del Cristo	Obispado	si
Convento S: Miguel <input type="checkbox"/>	Carret. Convento	Obispado	si
Convento del Rosal <input type="checkbox"/>	Carret. Alcantud <input type="checkbox"/>	Obispado <input type="checkbox"/>	Bien de Interés Cultural
Triángulo <input type="checkbox"/>	Eras San Roque <input type="checkbox"/>	municipal <input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/>
Ermita San Roque <input type="checkbox"/>	Eras de San Roque <input type="checkbox"/>	municipal <input type="checkbox"/>	si

Dichos edificios estará sujetos a la Ley y Régimen de conservación del Patrimonio Histórico Artístico y demás disposiciones legales sobre la materia.

Como protección de estos edificios, se establecen una serie de condiciones estéticas y de volumen para los edificios de su entorno más inmediato, recogido en las Normas de Protección del Patrimonio Histórico Artístico, que a su vez recogen las determinaciones de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y la Ley 4/90 Ley del Patrimonio de Castilla la Mancha .Aplicable tanto a los edificios protegidos como a los edificios ,existentes o no , medianeros con el protegido, que deberán construirse de tal forma que su altura no deje medianeras al descubierto que recaigan sobre el edificio a proteger, ni sobrepasen su línea de alero. Con unas condiciones estéticas acordes con el edificio a proteger.

Los proyectos de obras a realizarse en dichos edificios o sus entornos, antes definidos, habrán de ser informados, previamente a la concesión de la licencia, por la Comisión Provincial del Patrimonio.

El Ayuntamiento cooperará con los organismos competentes para la ejecución de la Ley del Patrimonio Histórico Artístico en la conservación y custodia de dicho patrimonio comprendido en su término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Notificará a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de la función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerá así mismo las demás funciones que tengan expresamente atribuidas en virtud de dicha Ley.

4.10.- INFRAESTRUCTURAS

4.10.1.- INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Priego gestiona el servicio de tres de las infraestructuras básicas del Municipio: Saneamiento, Abastecimiento de agua y alumbrado público. Estando las restantes, Energía Eléctrica y telefonía, gestionadas por las compañías suministradoras, Unión Fenosa y Telefónica.

4.10.2.- RED DE SANEAMIENTO

Actualmente la red de Saneamiento del Suelo Urbano esta encauzada a dos puntos de vertido directo al río Escabas. No existen depuradoras.

Los diámetros más habituales en la red de saneamiento existente en el casco urbano son de dos tipos, los más antiguos tiene un diámetro de 200 / 250 mm, siendo sustituidos, en actuaciones directas por el Ayuntamiento, en aquellos puntos donde se producen deficiencias. Las redes de sustitución de las anteriores y en las de nueva creación tienen un diámetro de 300 mm..

El diámetro de los colectores que desde el casco urbano acometen a los puntos de vertidos son de 400 mm. y 500 mm.

El barranco del Corzo a su paso por el casco urbano se encuentra canalizado por medio de una bóveda de diámetro aproximado 2,50 m. que discurre a lo largo de las calles Dr. Nicolás Herráiz y Gorgónio de la Llana hasta desembocar debajo del parque directamente al castillo.

A esta bóveda acometen las canalizaciones de aguas pluviales de las calles por donde discurre. Recientemente se anularon las acometidas domiciliarias de aguas negras que acometían a ella

Actuaciones Futuras

Desde este POM se prevé :

Canalización de la bóveda desde el encuentro del barranco con el desvío de la carretera CM-2023 hasta la actual canalización.

Construcción de una estación depuradora, emplazada junto al punto de desagüe situado más al oeste y que constituirá un Sistema General de Infraestructuras del Municipio. Para ello será necesario conectar ambos puntos de desagüe, mediante una nueva red del punto al este hacia el oeste.

Nuevas redes de colectores que darán servicio al suelo urbano de ensanche, en las unidades de actuación propuestas y su conexión a las redes existentes.

El desarrollo de las U.E.-8 y U.E-9 implica la ampliación del ramal de conexión de la red de saneamiento desde el límite sur del casco urbano hasta el punto de vertido situado al este. La red de saneamiento de las U.E-1 y U.E.-2 se realizará mediante bombeo hasta la red existente en la calle Gorgónio de la Llana con la confluencia de la CM-2108.

4.10.3.- RED DE ABASTECIMIENTO.

Actualmente el municipio se abastece mediante los tres depósitos existentes uno de capacidad 500 m³ al Norte de la Piscina, otro en Carretera CM-2108 de 250 m³ y el tercero en las Eras de San Juan de 500 m³.

Las aguas que abastecen a los depósitos proceden de dos manantiales, uno proveniente del arroyo de las Monjas y el otro situado al sur del casco urbano, en la vega del Río Escabas, desde donde se eleva mediante una motobomba de 10 l/sg, funcionando ambos en alternancia.

Se ha estimado, suponiendo un consumo de 150 l/ por habitante y día y 5 l/ m² y día para riego de todas las zonas verdes previstas, que la capacidad de los mismos podrá abastecer una población de 3.850 habitantes.

Las previsiones del Plan, en 12 años y en situaciones estivales son que el modelo de ciudad propuesto tiene una capacidad para 7.500 habitantes., en este caso, los depósitos existentes son insuficientes, por lo que deberán o aumentar su capacidad o crearse unos nuevos. En este caso se situarían en el Espacio Libre Equipado, por ser la zona de mayor cota del casco urbano.

Desde el POM se proponen nuevas redes de abastecimiento, como prolongación de las existentes en cada una de las Unidades de Actuación. Debiendo ser los PAUR correspondientes los que incorporen en su documentación el avance de las obras de urbanización y los estudios pormenorizados de las necesidades y por tanto de las soluciones del abastecimiento en cada una de las U.E.

4.10.4.- RED ELECTRICA.

Una red de Alta Tensión atraviesa el término de Priego, en dirección Suroeste -Noreste. Existe además una red de tendido de Media Tensión que accede al casco urbano desde la carretera CM-2023, transcurre perimetral y tangencialmente al norte del suelo urbano consolidado y se prolonga por la CM-2023 en dirección a Cañamares. Esta red deriva a 4 Centros de Transformación ubicados en la periferia del casco urbano. Desde el situado más al sur se deriva una red hacia la estación de radio de la Degollada.

Desde la intersección de las carreteras CM-2023, CM-2108 y CUV-9001 derivan dos redes discurrendo cada una de ellas hacia la CUV-9001 en dirección a San Pedro Palmiches y la CM-2108 hacia Villaconejos de Trabaque.

El POM señala de forma indicativa el trazado de las redes de electricidad para los nuevos desarrollos, además proponen la creación de tres nuevos centros de transformación para las siguientes Unidades de Actuación: UE.1, UE-2 y U:E-8. Para el resto de las Unidades, su electrificación se realizará como prolongación de las redes existentes. Debiendo ser los PAUR correspondientes los que incorporen en su documentación el avance de las obras de urbanización y los estudios pormenorizados de las necesidades y por tanto de las soluciones del electrificación en cada una de las U.E.

Para los futuros desarrollos urbanos, la ubicación de los Centros de Transformación es aconsejable que estén integrados en locales de planta baja debidamente acondicionados o en su caso enterrados.

Se recomienda la progresiva subterranización de las líneas de Media y Baja Tensión en suelo urbano y obligatoriamente en las zonas de nuevo desarrollo, a efectos de amortiguar el impacto ambiental y las servidumbres que ocasionan los tendidos aéreos.

Se estará en todo a la Normativa de la Compañía suministradora Unión Fenosa.

4.10.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES

Ante el futuro crecimiento del Municipio, la actual Central Telefónica no presenta problemas de absorber la demanda prevista en el umbral del medio plazo.

No obstante se hará necesario el refuerzo y desdoblamiento de las canalizaciones principales, para un reparto adecuado a las nuevas áreas por desarrollar, en las que se evitará la servidumbre e impacto visual de los grapados por fachada mediante las adecuadas distribuciones subterráneas, con las correspondientes arquetas domiciliarias y armarios de registro incorporados a la edificación, tal como se viene realizando en las últimas actuaciones de urbanización.

En todas las actuaciones se estará a lo dispuesto en la Ley 11/1998 del 24 de Abril, General de Telecomunicaciones y posteriores reglamentos que la desarrollan.

4.11.- SUSPENSIÓN DE LICENCIA

Mientras se llevaba a cabo la redacción del Avance y con fecha 30 de Octubre de 1.997 el Ayuntamiento aprobó la suspensión de licencias en todo en término municipal.

Con la aprobación del Avance, se levantó la suspensión de licencias en aquellos ámbitos no incluidos dentro de Unidades de Actuación.

Desde este documento y hasta la aprobación definitiva del POM, se propone, en base al art. 120 del Reglamento de Planeamiento vigente, que la aprobación inicial determina por si sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

No obstante podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento

5.- CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL PLAN DE ORDENACION

5.1.- CLASIFICACION DEL SUELO

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE m2
URBANO	580.247
URBANIZABLE	200.965
RUSTICO	79.104.413
SUPERFICIE TOTAL	79.885.625

5.2.- CALIFICACION DEL SUELO

5.2.1.- SUELO URBANO

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE m2
RESIDENCIAL	
Casco Urbano Consolidado	207.032
Unidades de Actuación	106.501
Total Residencial	313.533
PRODUCTIVO – COMERCIAL	
Casco Urbano Consolidado	7.100
Unidades de Actuación	11.604
Total productivo comercial	18.704
EQUIPAMIENTOS	
Locales	24.825
Sistemas Generales	34.363
Total Equipamientos	59.188
ESPACIOS LIBRES	
Locales	29.354
Sistemas generales	17.517
Total Espacios Libres	46.871
VIARIO	
Casco Urbano Consolidado	
Locales	65.606
Sistemas Generales	32.186
Unidades Actuación	33.420
Total viario	131.212
SUPERFICIE TOTAL	569.508

5.2.2.- SUELO URBANIZABLE

SECTOR 1. PRODUCTIVO –COMERCIAL

	SUPERFICIE m2
SUPERFICIE NETA	195.165
VIARIO SISTEMA GENERAL	5.800
SUPERFICIE TOTAL	200.965

5.2.3.- SUELO RÚSTICO

	SUPERFICIE (Ha)
5.2.3.1.1 RUSTICO DE RESERVA	
RUSTICO DE RESERVA R.R.1	3.176,197
RUSTICO DE RESERVA R.R.2	610,005
SUPERFICIE TOTAL	3.786,202
5.2.3.1.2 RUSTICO DE PROTECCIÓN	
PROTECCIÓN AMBIENTAL RPA-3	362,040
PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA R.P.P	3.723,807
PROTECCIÓN CULTURAL R.P.C	38,364
SUPERFICIE TOTAL	4.124,211
SUPERFICIE TOTAL SUELO RÚSTICO	7.910,413

5.2.4.- SISTEMAS GENERALES

DENOMINACION		SUPERFICIE DE SUELO(m2)
SG-1	VIARIO	32.186
SG-2	EQUIPAMIENTOS	
SG-2.1	Plaza de Toros (PS-6)	3.187
SG-2.2	Colegio Primaria (E-3)	5.601
SG-2.3	Iglesia Parroquial (R-1)	1.350
SG-2.4	Ayuntamiento (PS-4)	264
SG-2.5	Centro Cultural (PS-5)	550
SG-2.7	Cementerio (ES-1)	6.480
	TOTAL	17.432
SG-3	ESPACIOS LIBRES	
SG-3.1	Zona verde C/ Gorgonio de la Llana (EL-3)	9.455
SG-3.2	Entorno Plaza Toros (EL-13)	1.888
	TOTAL	11.343
SG-4	ESPACIO LIBRE EQUIPADO	30.870
SG-5	INFRAESTRUCTURAS	
SG-5.1	Deposito Norte (I-2)	50
SG-5.2	Deposito Este (I-3)	800
SG-5.3	Deposito Centro (I-8)	304
SG-5.5	Depuradora	1.000
	TOTAL	2.154
	TOTAL SISTEMAS GENERALES	93.985

6.- DOCUMENTOS

Los documentos que componen el presente Plan de Ordenación Municipal de Priego son los siguientes:

DOCUMENTOS DE INFORMACION:

MEMORIA INFORMATIVA (incluye la delimitacion de Veredas)

PLANOS DE INFORMACION:

Nº PLANO	6.1.1.1.1 DENOMINACION	ESCALA
I-1	CLASIFICACION DEL SUELO VIGENTE	1/25000
I-2	DELIMITACION DEL S.U. VIGENTE Y CONDICIONES DE USO	1/4000
I-3	TOPOGRAFIA DE VIARIO EN S. URBANO EXISTENTE Y TOPOGRAFIA REALZADA DEL S. URBANO	1/4000
I-4	ZONIFICACION Y ORDENANZAS VIGENTES EN S. URBANO EXISTENTE	1/2000
I-5	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE	1/2000
I-6	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE	1/2000
I-7	RED DE MEDIA Y BAJA TENSION EXISTE	1/2000
I-8	RED DE TELEFONIA EXISTENTE	1/2000

DOCUMENTOS DE PROPUESTA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
2. ORDENANZAS GENERALES
3. ORDENANZAS PARTICULARES
4. GESTIÓN Y EJECUCION DEL POM, SECTORES Y APROVECHAMIENTO
5. NORMAS DE TRAMITACION
6. LOGICA SECUENCIAL DE LAS ACCIONES DE DESARROLLO DEL POM.
7. ANEXO-I.

OTROS DOCUMENTOS ANEXOS A LA INFORMACIÓN *

-PLANOS CATASTRALES DE RÚSTICA Y URBANA
-INFORME AMBIENTAL.

*No se adjunta dentro de este documento por su volumen quedando a disposición pública en las dependencias municipales.

PLANOS DE PROPUESTA

Nº PLANO	DENOMINACION	ESCALA
P-1	CLASIFICACION DEL SUELO	1/25.000
P-2	CALIFICACION, USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS	1/2000
P-3	ALINEACIONES DE NUEVO VIARIO Y ESPACIOS LIBRES DE NUEVA CREACION	1/2000
P-4	RASANTES NUEVO VIARIO	1/2000
P-5	EQUIPAMIENTOS ,ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y BIENES DE INTERES CÚLTURAL	1/2000
P-6	SISTEMAS GENERALES	1/2000
P-7	AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO	1/2000
P-8	UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO	1/2000
P-9	PROPUESTA DE VIALIDAD Y APARCAMIENTO EN SUELO URBANO	1/2000
P-10	RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA EN S.U	1/2000
P-11	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA PROPUESTA EN S.U	1/2000
P-12	RED ELECTRICA PROPUESTA EN S.U	1/2000
P-13	RED DE TELEFONIA PROPUESTA EN S.U.	1/2000
P-14	PLANO SINTESIS	1/3000
PA-1	DEFINICION DE PARCELA DE VERTEDERO EXIST.	1 /4.000
PA-2	DEF. PARCELA PARA FUTURA DEPURADORA	1 /4000
PA-3	DEF. LÍMITE SAU I-1 SOBRE PLANO CATASTRO	1 / 4000

El presente documento consta de cuarenta y tres páginas (43)

Priego Abril 2002

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