

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÓRDOBA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE DE CÓRDOBA, RELATIVO A LA INNOVACIÓN DEL «PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PRIEGO DE CÓRDOBA», PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE PRIEGO DE CÓRDOBA.

Expte.: EAE-24-006

1.- OBJETO

En la Sección 4ª. *Evaluación Ambiental Estratégica* de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se regula la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria y simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental. El presente Informe se elabora en base a lo contenido en los artículos 39 y 40 de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio.

Según la documentación aportada, la finalidad y objetivo de la Innovación consiste en la **modificación en la redacción del Art. 8.28** del texto normativo, que afecta a las condiciones particulares de uso, para incluir dentro de los usos pormenorizados de suelos públicos en la zona de edificación entre medianeras, las zonas verdes o jardines y los parques, como un uso compatible.

En el Documento de Avance, de fecha mayo de 2024 se recoge el cambio a realizar en el artículo referenciado, el cual quedaría redactado de la siguiente forma:

- **Art. 8.28.2:** Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados.

a. En las plantas bajas:

- Locales comerciales
- Talleres artesanales y pequeña industria
- Aparcamientos, garajes y talleres de mantenimiento del automóvil
- Terciario
- Dotacional público o privado en todas sus plantas
- **Zonas verdes o jardines y parques, en parcelas de titularidad pública**

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, según lo establecido en el artículo 40.4.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el documento «Modificación del art. 8.28 del PGOU de Priego de Córdoba», se encuentra sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica **simplificada**:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En el mencionado apartado 2 se encuentran los instrumentos de ordenación urbanística general, como es el caso del planeamiento del presente expediente.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	24/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK7AKRV5SG6XQKB9RKDMAGWS8	PÁG. 1/12	



La definición de modificaciones menores a la que se hace alusión establece que son «cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia».

La modificación perseguida tiene cabida dentro de dicha definición.

Según lo establecido en el artículo 40.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, «la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes».

De acuerdo con lo reflejado anteriormente, según el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, el órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.

b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de 15 días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Este Informe consta de los siguientes Anexos:

- **Anexo I:** características básicas del planeamiento propuesto y del Documento Ambiental Estratégico aportado.
- **Anexo II:** resultados de las consultas efectuadas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

2.- TRAMITACIÓN

En fecha 07 de agosto de 2024 tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del «Plan General de Ordenación Urbanística», presentada por el Ayuntamiento de Priego de Córdoba, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Junto a la solicitud se aportó el Documento Ambiental Estratégico y el documento de avance de planeamiento, denominado «Modificación del artículo 8.28 “Condiciones particulares de uso” en la zona edificación entre medianeras del PGOU de Priego de Córdoba».

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	24/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK7AKRV5SG6XQKB9RKDMAGWS8	PÁG. 2/12	



En fecha 28 de noviembre de 2024 se emite Resolución del Delegado Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de Córdoba, por la que se admite a trámite la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del «*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PRIEGO DE CÓRDOBA*», a instancias de su Ayuntamiento.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio, se procedió a someter el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 20 días desde su recepción. En la siguiente tabla se reflejan los organismos y entidades consultadas, así como la fecha de las respuestas recibidas.

ORGANISMO CONSULTADO	RESPUESTA
Delegación Territorial de Cultura y Deporte en Córdoba. Servicio de Bienes Culturales.	17/02/2025
Delegación Territorial de Salud y Consumo. Sección de Salud Ambiental.	05/03/2025
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba. Servicio de Urbanismo.	25/02/2025
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba. Oficina de Ordenación del Territorio.	25/02/2025
Excma. Diputación de Córdoba. Departamento de Medio Ambiente	-
Excma. Diputación de Córdoba. Delegación de Cooperación con Municipios y Carreteras. Servicio de Arquitectura y Urbanismo	-
Cátedra de Medio Ambiente. Universidad de Córdoba	-
Facultad de Ciencias. Universidad de Córdoba	-
E.T.S.I.A.M. Universidad de Córdoba	-
Ecologistas en Acción	-

El día 24 de noviembre de 2025 el Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial emite propuesta de informe ambiental estratégico para la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Priego de Córdoba objeto del presente expediente.

Documentación que integra el expediente

- Documento de avance del planeamiento «*Modificación del art. 8.28 “Condiciones Particulares de uso” en la zona de edificación entre medianeras del PGOU de Priego de Córdoba*», redactado por I. C. H., arquitecta municipal, en fecha mayo de 2024.
- Documento de Estudio Ambiental Estratégico Simplificado, redactado por los técnicos municipales M. S. G. G., Técnico en Medio ambiente y S. M. M. Ingeniero Técnico Industrial, en fecha mayo de 2024.

3.- AFECCIONES Y CONSIDERACIONES AMBIENTALES

La presente modificación se justifica en que, si bien cuando se aprobó el vigente planeamiento urbanístico del municipio cumplían los estándares mínimos en cuanto a las dotaciones mínimas que se establecía por la ley

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	24/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK7AKRV5SG6XQKB9RKDMAGWS8	PÁG. 3/12	



del suelo andaluz, la posibilidad de incremento de la superficie de zonas verdes o jardines y parque, mejoraría las necesidades de esparcimiento de la población, y contribuiría a mitigar los efectos del cambio climático, contribuyendo a la sostenibilidad de la ciudad.

Además existen muchas zonas del núcleo principal (barrio de la Morales y barrio de la Inmaculada) y sobre todo en las aldeas, de El Esparragal, el Tarajal, Zagrilla, el Cañuelo, las Higueras, el Poleo o las Lagunillas, en las que apenas se localizan suelos destinados a este uso, por lo que con esta modificación se contribuye a mejorar esta situación.

En relación a los efectos ambientales previsibles de la actuación planteada, el Documento de Estudio Ambiental Estratégico simplificado establece que la propuesta de Innovación persigue los objetivos de: garantizar la preservación de los valores naturales y la biodiversidad, integrar las consideraciones ambientales en la implantación de usos y actividades, mejorar la calidad ambiental del entorno, integrar los usos desde la minimización de los riesgos ambientales y establecer medidas de lucha contra el cambio climático.

Se trata de un ámbito de actuación en suelo urbano, donde los factores ambientales que se identifican son los propios de un medio antrópico, urbanizado, no concurriendo elementos naturales singulares sobre el mismo. Coexisten zonas verdes ajardinadas, si bien la zona posee un relativo valor bajo ambiental, por lo que los cambios materiales y administrativos del uso del suelo no contemplan una alteración de hábitats naturales e interés medioambiental y/o de poblaciones autóctonas de especies silvestres.

Las parcelas afectadas se encuentran incluidas en la zona de edificación entre medianeras, de las áreas residenciales del municipio, y en cuanto a los servicios urbanos básicos, no se propone el trazado de nuevas redes dada la naturaleza de los usos a implantar, por tanto la resolución de sus necesidades se realiza con los servicios existentes, con propuestas autónomas o en coordinación entre las diferentes implantaciones.

A partir de estas premisas, se analizan los previsibles impactos de las dos alternativas previstas en relación a: la biodiversidad, flora y fauna, suelo, hidrología superficial y acuíferos, atmósfera, cambio climático, paisaje, generación de residuos, movilidad, economía y población y salud ambiental.

En todos los factores ambientales, la alternativa 0 no produce ninguna afección, ni positiva ni negativa.

En materia de la biodiversidad, flora y fauna, la alternativa 1 tiene una afección positiva, ya que las zonas verdes proporcionan hábitats para una variedad de especies de plantas y animales, por lo que promueve la biodiversidad urbana y el equilibrio ecológico.

En relación al suelo, también se vería afectado de manera positiva con la modificación propuesta, ya que mejoraría la estabilidad, reduciendo la erosión y resistencia a la deformación y deslizamiento, mejorando la calidad y actividad microbiana gracias al aporte de la materia orgánica en descomposición de la hojarasca y plantas.

En materia de hidrología superficial y acuíferos, la alternativa 1 tendría un impacto positivo ya que mejoraría el ciclo del agua al facilitar las zonas verdes la infiltración del agua de lluvia en el suelo, reduciendo la escorrentía superficial y ayudando a recargar los acuíferos, incluso mitigaría las inundaciones urbanas.

En cuando a la atmósfera, también se observarían efectos positivos con la alternativa 1, puesto que se verían reducidos los contaminantes del aire debido a una mayor absorción de CO₂ de la vegetación de las zonas verdes, una mayor producción de oxígeno, reducción de las islas de calor urbana, ya que la vegetación proporciona sombra y por evapotranspiración se libera vapor de agua y se produce un efecto de enfriamiento en el aire circundante. Además las zonas verdes que contengan árboles y arbustos pueden actuar como

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	24/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK7AKRV5SG6XQKB9RKDMAGWS8	PÁG. 4/12	



barreras naturales que absorben y dispersan el ruido, mejorando la calidad de vida en las áreas urbanas.

En materia de la paisaje, la implantación de zonas verdes reportaría beneficios al mejorar el atractivo visual al entorno urbano, incrementando la satisfacción y bienestar de los residentes y visitantes.

La movilidad también mejorará, ya que al integrar las zonas verdes en la planificación urbana y desarrollo de infraestructuras, se asegurará que las mismas sean accesibles y funcionales dentro del entramado urbano.

En relación a la economía local del municipio, el incremento de zonas verdes hace que se incremente el valor de las propiedades residenciales y comerciales, por lo que se atraerá la inversión y el desarrollo, aumentando los ingresos fiscales municipales, y se atraerán a turistas y la creación de nuevos negocios, generando empleo y estimulando la economía local.

La innovación supondrá también una afección positiva en la población y salud ambiental, al fomentar actividades al aire libre que mejora el bienestar mental, la actividad física, la cohesión social, se crean lugares de encuentro y socialización permitiendo fortalecer el sentido de comunidad y mejora las relaciones sociales.

Finalmente se analiza el impacto en el cambio climático en base a lo establecido en el artículo 11 de la Ley 8/2018, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, indicando que la vulnerabilidad del sistema no es afectado negativamente por la actuación propuesta y la magnitud de las afecciones pueden ser absorbidas; habiéndose incluido en el documento medidas ambientales para prevenirlas. Además se concluye que el contenido de la innovación propuesta es coherente con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

Tras dicho análisis, el Documento concluye que la modificación propuesta no generará afecciones medioambientales de relevancia más allá de las puntualizaciones señaladas anteriormente, las cuales serán objeto de la aplicación de las medidas correctoras que se establezcan.

En materia de Calidad del Aire y Contaminación Acústica

En relación a la calidad del aire, no se identifican en el ámbito problemas de contaminación atmosférica o acústica que puedan ser derivados de los usos actuales o por la propuesta de la Innovación. La naturaleza de la actuación tampoco va a suponer un incremento de la luminosidad que incida negativamente en el cielo nocturno, si bien se considerará en todo momento las recomendaciones establecidas en el documento de alcance para prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica y que favorezca el ahorro energético.

Por lo tanto, la modificación propuesta se considera compatible con los objetivos de calidad del aire, siempre y cuando se cumplan las medidas contempladas en la documentación presentada y las determinaciones ambientales en materia de calidad del aire que se indican:

- **En relación con la Calidad del Aire**

Analizados los datos registrados se determina el cumplimiento de los valores límites, valores objetivo y umbrales con respecto a los valores que establece la legislación vigente, concluyéndose que no se han superado los valores límites, salvo puntualmente el ozono, por lo que se puede afirmar que la calidad del aire del ámbito es buena. No obstante, esta información deberá manejarse con prudencia, ya que el ámbito de trabajo es un entorno urbano, muy condicionado por una mayor concentración de gases de efectos invernadero procedente de la combustión de combustibles fósiles de los vehículos, y un menor efecto del viento por su emplazamiento entre manzanas y edificios, en casco urbano, incidiendo esta circunstancia en una menor renovación del aire.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	24/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK7AKRV5SG6XQKB9RKDMAGWS8	PÁG. 5/12	



Con carácter general, la ampliación en el ámbito de la Innovación con el uso de zonas verdes o parques y jardines, se considera que puede tener incidencia en el medio ambiente atmosférico de manera positiva, si bien habrá de tenerse en consideración, en cuanto a posibles emisiones a la atmósfera y de calidad del aire ambiente, incluidas las emisiones difusas y olores, el *Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía*. Igualmente, los preceptos del *Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire*; el *Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación*; y resto de normativa que resulte de aplicación en la materia, así como las recomendaciones que pudieran establecerse para la reducción de las emisiones a la atmósfera y la mejora de la calidad del aire.

Específicamente, según lo establecido en el *artículo 26 del Decreto 239/2011, de 12 de julio, para los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio*, la innovación que se propone ha de tener en consideración los *Planes de Mejora de la Calidad del Aire y Planes de Acción* que se aprueben para la zona.

- **En relación con la Contaminación Acústica**

Al igual que el epígrafe anterior, en relación con la contaminación acústica, no se han identificado en el ámbito de la Innovación problemas de dicha contaminación.

En relación a la prevención de la contaminación acústica en el ámbito del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 37. *Planes y programas del Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía*: «1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, la ordenación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como la ordenación urbanística, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en este Reglamento, en las disposiciones que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido, los planes de acción y la declaración de servidumbres acústicas».

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la Disposición Transitoria tercera “Zonificación acústica” indica que «1. Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por los criterios establecidos en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica. 2. A los efectos de la inspección de actividades a que se refiere el artículo 27 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, cuando el término municipal no cuente con zonificación acústica aprobada y por tanto, se desconozca el área de sensibilidad acústica en la que se ubica la actividad, para la evaluación del resultado de la afección acústica sobre viviendas legalmente existentes, se entenderá que el valor límite aplicable cuando se evalúe en la fachada de las mismas, de acuerdo con los métodos y procedimientos de evaluación contemplados en la instrucción técnica 2 del reglamento, es el correspondiente al área de sensibilidad acústica tipo a. Sectores del territorio con predominio de uso residencial, de acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 8 reglamento».

En materia de Hidrología

La aprobación de la innovación propuesta, no supondrá ningún tipo de riesgo de afección a las masas de agua subterráneas analizadas (Rute-Horconera, y Cabra-Gaena).

En cuando a la afección en la red hidrológica superficial del ámbito de la innovación, existe la presencia de varios cauces próximos, Río Zagrilla y Salado y sus afluentes, que discurren cerca del perímetro del ámbito de actuación, pero los mismos no se verán afectados.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	24/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK7AKRV5SG6XQKB9RKDMAGWS8	PÁG. 6/12	



En materia de Salud

Según Informe de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Córdoba, de fecha 05 de marzo de 2025, no se esperan impactos significativos en la salud en dicho proyecto, habiéndose optimizado los que presentan afección positiva.

En materia de Patrimonio Histórico

El ámbito de la presente innovación se encuadra dentro del Conjunto Histórico-Artístico de Priego de Córdoba, declarado BIC con fecha 15 de octubre de 2002, quedando dentro del entorno varios Bienes protegidos.

Según informe de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Córdoba, de fecha 17 de febrero de 2025, se indica que la citada innovación no afecta al ámbito delimitado del Conjunto Histórico de Priego declarado Bien de Interés Cultural ni a otros bienes protegidos, por lo que no procede la emisión de informe.

4.- PRONUNCIAMIENTO

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, de conformidad con el artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, esta Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, a los solos efectos ambientales

DETERMINA

Que el documento «*Modificación del art. 8.28 “Condiciones particulares de uso” de la zona Edificación entre medianeras del PGOU de Priego de Córdoba*», presentado por el Ayuntamiento de Priego de Córdoba (Córdoba)», no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el Informe Ambiental Estratégico que se apruebe, así como las incluidas en el documento de planeamiento de la Innovación y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el presente Informe Ambiental Estratégico, perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del Plan Especial en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo.: Rafael Martínez Ruedas

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	24/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK7AKRV5SG6XQKB9RKDMAGWS8	PÁG. 7/12	



ANEXO I

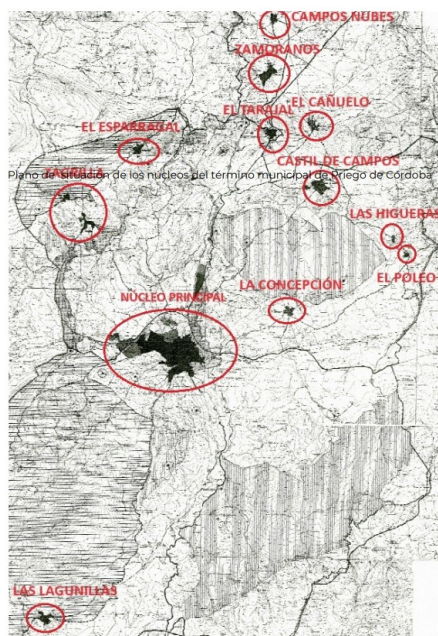
CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Objetivo de la Innovación

Según la documentación aportada, la finalidad y objetivo de este Plan consiste en modificar el artículo 8.28 del texto normativo, que afecta a las condiciones particulares de uso, para incluir dentro de los usos pormenorizados en la zona Edificación entre medianeras, las zonas verdes o jardines y los parques, siempre y cuando se trate de parcelas de suelo de titularidad pública, siendo el mismo catalogado como uso compatible.

El ámbito de la innovación afecta tanto al núcleo principal de Priego de Córdoba (barrio de la Morales y barrio de la Inmaculada), y sobre todo en las aldeas, en las que apenas se localizan suelos destinados a zonas verdes o jardines y parques.

En la memoria de ordenación se recogen los cambios realizados en el citado artículo.



Plano 1. Ámbito de la actuación propuesta. Fuente: PGOU Priego de Córdoba

Documento Ambiental Estratégico

El Documento Ambiental Estratégico aportado se estructura de acuerdo con lo indicado en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y, en términos generales, se entiende que su contenido y análisis son suficientes y proporcionales con la extensión y magnitud del planeamiento propuesto.

Se realiza una descripción detallada del objeto de la actuación, ya reflejado anteriormente, así como una recopilación de antecedentes urbanísticos sobre el ámbito de actuación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	24/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK7AKRV5SG6XQKB9RKDMAGWS8	PÁG. 8/12	



En cuanto a la **elección de alternativas**, se han estudiado dos alternativas de ordenación:

- **Alternativa 0.** No actuación, no modificar el artículo 8.28 del PGOU de Priego de Córdoba
- **Alternativa 1:** Modificar el artículo 8.28 “condiciones particulares de uso” de las normas urbanísticas del PGOU de Priego de Córdoba, con la finalidad de incluir dentro de los usos pormenorizados en la zona de Edificación Entre medianeras, las zonas verdes o jardines y los parques, siempre que se traten de parcelas de titularidad pública. Se introduce en el citado artículo, dentro del apartado 2, el uso zonas verdes o jardines y parques como uso compatible.

Del análisis de las diferentes alternativas a desarrollar, se ha considerado más adecuado elegir la **Alternativa UNO** al entender que, sobre la actuación planteada y los objetivos perseguidos, es la propuesta más viable desde todos los factores ambientales afectados, de acuerdo con la matriz de identificación y valoración de los impactos que se ha realizado.

Respecto al desarrollo previsible del plan, se limita a enumerar las diferentes fases del procedimiento administrativo relativo a la tramitación de la presente innovación.

En cuanto a los efectos previsibles del plan, el Documento Ambiental Estratégico establece que los efectos ambientales previsibles serán en su mayoría positivos, y el único que puede tener algún tipo de afección, la misma será mínima, limitándose a los que, indirecta y puntualmente, vayan asociados a la ejecución de proyectos y obras en la parcela afectada en la innovación, que deberá cumplir las medidas protectoras y de corrección ambiental, así como la legislación en materia de edificación relativas a la reducción de las afecciones ambientales.

De acuerdo con lo anterior, se describen pormenorizadamente los valores de la matriz de identificación y valoración de impactos de los factores ambientales afectados: biodiversidad, flora y fauna, suelo, hidrología superficial y acuíferos, atmósfera, cambio climático (GEI), paisaje, generación de residuos, movilidad, economía y población y salud ambiental.

Tras dicho análisis, el Documento concluye que la modificación propuesta no generará afecciones medioambientales de relevancia, salvo la previsible producción de residuos en la fase de construcción de las zonas verdes, lo cual será temporal, y con una correcta implementación de estrategias de gestión sostenible, dicha afección se verá mitigada. Esta práctica no solo ayudará a minimizar los residuos en dicha fase, si no que promoverá la sostenibilidad y el bienestar ambiental a largo plazo.

El resto de los diferentes factores analizados (biodiversidad, flora y fauna, suelo, hidrología superficial y acuíferos, atmósfera, paisaje, movilidad, economía, población y salud ambiental y cambio climático), como se ha indicado, tendrá una afección positiva.

A fin de garantizar la protección ambiental, se propone un Plan de Control y seguimiento del planeamiento, indicando que el desarrollo de los usos y sus consiguientes obras que puedan realizarse en las zonas verdes o jardines y parques afectados, conllevarán el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras recogidas en el documento ambiental, así como las ordenanzas municipales y legislación en materia de construcción, relativas a la reducción de las afecciones ambientales indicadas.

Será necesario establecer una serie de criterios técnicos que permitan el seguimiento y control por parte del Ayuntamiento dentro del marco del PGOU en las parcelas calificadas como entre medianeras, comprobando, previo al otorgamiento de licencias de obras, que las actuaciones contengan las medidas ambientales necesarias y definidas en el documento.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	24/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK7AKRV5SG6XQKB9RKDMAGWS8	PÁG. 9/12	



Además, se valora la incidencia en materia de cambio climático. Respecto a dicha incidencia, el contenido de la documentación se ajusta a lo establecido en el artículo 19 de la *Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía*.

Con todo ello se concluye que la aprobación definitiva de esta innovación es viable, teniendo en consideración las medidas correctoras y el plan de vigilancia ambiental que se acompaña.

Todas las medidas propuestas en los apartados anteriores habrán de cumplirse, siendo el Ayuntamiento de Priego de Córdoba el responsable de tal cumplimiento.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	24/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK7AKRV5SG6XQKB9RKDMAGWS8	PÁG. 10/12	



ANEXO II

RESULTADO DE LAS CONSULTAS

Se describen a continuación las respuestas recibidas a las consultas realizadas a los distintos organismos afectados y personas interesadas, **las cuales deberán ser tenidas en cuenta en la redacción de los documentos técnicos necesarios para continuar con la tramitación del expediente:**

Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Cultura y Deporte

Con fecha 17/02/2025 se recibe escrito de la referida Delegación Territorial en el que se indica que la citada innovación no afecta al ámbito delimitado del Conjunto Histórico de Priego declarado Bien de Interés Cultural ni a otros bienes protegidos, por lo que no procede la emisión de informe.

Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Con fecha 25/02/2025 se recibe escrito de la referida Delegación Territorial en el que se indica lo siguiente:

- En relación a la normativa de ordenación del territorio: la planificación territorial a nivel regional es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA). Asimismo se encuentra dentro del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POT SURCO), y analizado el documento con respecto al artículo 2.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), se considera que no se afecta a las materias de ordenación del territorio atribuidas de manera exclusiva a la Comunidad Autónoma.
- En relación a la normativa urbanística: En base al artículo 60 de la LISTA, las determinaciones modificadas se estructuran dentro de la ordenación urbanística detallada del suelo urbano establecidas en el art. 78.2.f) del RG LISTA.

La tramitación de la modificación se realizará conforme a lo establecido en los artículos 86 de la LISTA y 118, 119 y 121 de su Reglamento General, siendo el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo preceptivo y no vinculante, en la medida que la presente innovación, modifica puntualmente un instrumento de planeamiento detallado vigente, afectando a determinaciones del nivel de ordenación detallada de conformidad con el apartado 2 del art. 107 del Reglamento General de la LISTA, en relación con el artículo 78 del mismo texto legal.

El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación (art. 121.2 RG LISTA).

Los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística están establecidos en la sección 4ª del RG LISTA, entre los que se encuentra la reducción de la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos en el planeamiento (art 79.3.b) con el fin de promover los desplazamientos peatonales. Los criterios de ordenación específicos para el espacio público urbano y el espacio verde urbano se regulan en el artículo 80 del RG LISTA, que obliga a los instrumentos de ordenación urbanística a establecer determinaciones que regulen los espacios verdes como elementos que contribuyen a la sostenibilidad urbana, garantizando la calidad de su diseño, densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas entre otras.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	24/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK7AKRV5SG6XQKB9RKDMAGWS8	PÁG. 11/12	



Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Salud y Familias

Con fecha 05/03/2025 se recibe escrito de la referida Delegación Territorial donde analizan la documentación aportada, indicando que como administración pública afectada, no se esperan impactos significativos en la salud en el desarrollo de este proyecto, habiéndose optimizado los que presentan afección positiva.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	24/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmPK7AKRV5SG6XQKB9RKDMAGWS8	PÁG. 12/12	