

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE CÓRDOBA**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

**EQUIPO REDACTOR:**

Juan Cantizani Oliva (arquitecto).  
Eduardo Zurita Povedano (arquitecto).  
José Moreno Gómez (arquitecto técnico).  
Joaquín Granados Alba (est. arquitectura técnica).

## **INDICE**

### **III. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

#### **3.0.- Introducción.**

#### **3.1.- Conclusiones derivadas del documento de Análisis y Diagnosis. Diagnóstico sectorial.**

- 3.1.1. El espacio territorial y urbano de referencia.
- 3.1.2. Medio físico.
- 3.1.3. Sociedad.
- 3.1.4. Medio urbano.
- 3.1.5. Planeamiento vigente, afecciones derivadas de la LPHE y LPHA, y otras propuestas.
- 3.1.6. Actuaciones sectoriales realizadas por la administración.
  - Edificación residencial: rehabilitación.
- 3.1.7. Recursos financieros.

#### **3.2.- Conclusiones derivadas del documento de Análisis y Diagnosis. Diagnóstico general.**

#### **3.3.- Justificación de la conveniencia y oportunidad que aconsejan la formulación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba.**

#### **3.4.- Tramitación.**

#### **3.5.- Adecuación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, a la legislación urbanística vigente de aplicación, a la Ley de Patrimonio Histórico Español y Legislación sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía.**

- 3.5.1. Adecuación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba a la legislación urbanística vigente de aplicación.
- 3.5.2. Adecuación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba a la LPHE y LPHA.

#### **3.6.- Fines y objetivos del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba.**

- 3.6.1. Fines que persigue el Plan Especial.
- 3.6.2. Objetivos específicos del Plan Especial.

#### **3.7.- Justificación de la delimitación del Plan Especial.**

#### **3.8.- Justificación de las propuestas realizadas a través del Plan Especial.**

- 3.8.1.- Operaciones sobre la estructura urbana y de reforma interior.
- 3.8.2.- Otras operaciones de reforma interior.
- 3.8.3.- Red viaria y aparcamientos.
- 3.8.4.- Actuaciones relacionadas con la cualificación de la escena urbana.
- 3.8.5.- Actuaciones relacionadas con valores patrimoniales.
- 3.8.6.- Revitalización del paisaje y entornos naturales próximos.
- 3.8.7.- Zonificación propuesta.
- 3.8.8.- Catálogo

#### **3.9.- Medidas de fomento de la rehabilitación.**

### **III. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### 3.0. INTRODUCCIÓN.

El objeto del presente trabajo es la finalización de la redacción del Plan Especial de Protección, de Reforma Interior del Centro Histórico de Priego de Córdoba y Catálogo, conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) y 20 y 21 de la Ley de Patrimonio Histórico Español (LPHE), y de acuerdo a las exigencias previstas para esta figura de planeamiento en la vigente legislación urbanística de aplicación y sus reglamentos de desarrollo.

La ciudad de Priego cuenta con Declaración de Conjunto Histórico por Decreto 3524/72 de 7 de Diciembre (BOE 28/12/72) y ampliación incoada en BOE 17/10/79, y posee un patrimonio de edificios de interés entre los que se encuentran cinco Bienes de Interés Cultural declarados y dos incoados. Sobre este Conjunto Histórico se redactó, en una primera fase, un documento de Avance del Plan Especial aprobado con fecha 11 de Mayo de 1993, en el que se realizó una diagnosis de la problemática del Centro Histórico y se propusieron una serie de medidas y actuaciones de mejora que, en coordinación con la revisión del planeamiento municipal -también en tramitación-, este documento ha analizado, revisado, modificado, y/o completado.

Este Plan Especial y el Catálogo tienen la condición de instrumentos urbanísticos de protección del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba. La aprobación definitiva estará sometida al informe favorable de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente. Ésta podrá delegar en el Ayuntamiento, desde la aprobación definitiva de este documento, la competencia para autorizar obras o actuaciones que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos, ni Jardines Históricos, ni estén comprendidos en su entorno, de acuerdo con el artículo 20 de la LPHE y 39 de la LPHA. Podrá asimismo delegarse individualmente la facultad de autorización en los entornos de bienes inmuebles objeto de inscripción específica, o sometidos al régimen de los Bienes de Interés Cultural con arreglo a la ley 16/1985 de 25 junio, que estén comprendidos dentro del Conjunto Histórico, siendo necesario que, conforme al artículo 38 de la LPHA, dicho el entorno se encuentre suficientemente regulado para su protección por el planeamiento urbanístico.

La actual tramitación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (RNNS) -en fase de aprobación inicial- aconseja aunar esfuerzos en el devenir paralelo de ambos documentos, debiendo nutrirse el Plan Especial de las determinaciones que para su ámbito establezca la Revisión, acercándose con mayor detenimiento y esmero a la aplicación de su normativa, y efectuándose, en su caso, las matizaciones o determinaciones complementarias que se dirijan a la puesta en alza de los valores inherentes del Conjunto Histórico de Priego.

Este Plan Especial se inscribe en el programa de planeamiento de Protección en Centros Históricos que desarrollan conjuntamente las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y Cultura de la Junta de Andalucía.

### **3.1. CONCLUSIONES DERIVADAS DEL DOCUMENTO DE ANÁLISIS Y DIAGNOSIS. DIAGNOSIS SECTORIAL.**

#### **3.1.1. El espacio territorial y urbano de referencia.**

##### 3.1.1.1. Encuadre comarcal.

###### Características físicas.

- El término de Priego se encuentra enclavado en la comarca de la Subbética Sur. Esta comarca se caracteriza por tener distintos focos poblacionales con fuerte identidad que ejercen una gran influencia sobre los municipios de menor identidad.

- La equidistancia a capitales como Granada y Jaén, ha forjado una cierta desconexión con la capital de la provincia, Córdoba, convirtiéndola en un foco centralizador de los municipios colindantes de menor entidad, y configurándose como un destacado núcleo comercial y de servicios, y manteniendo una actividad económica de subsistencia individualizada.

###### Sociedad y estructura económica.

- Priego es cabecera de la comarca del mismo nombre, que incluye además a los municipios de Almedinilla, Carcabuey y Fuente Tojar. En cuanto a la población, el peso de Priego a escala comarcal es aún mayor, pues en ella reside el 78,09% de la misma -según datos de 1996-, con tendencia al aumento.

- Los suelos poseen escasa capacidad productiva. Predomina el monocultivo del olivar así como un alto porcentaje de tierras con alto nivel de erosión. Otros usos menos extendidos son el ganadero y el cinegético.

- El nivel industrial de la comarca en general es bajo, estando la mayoría de las industrias concentradas en los grandes núcleos de población. En cuanto al comercio y servicios, a pesar de la distancia a la capital de la provincia, existe una gran dependencia de la anterior, al mismo tiempo que una fuerte relación con capitales próximas, como Granada, Jaén y Málaga.

###### Sistema general de comunicaciones.

- La comarca de Priego de Córdoba se encuentra estructurada por la comarcal C-336 de Cabra a Alcalá la Real, que comunica una serie de ciudades medias de la comarca de la Subbética. Con la rectificación de numerosos tramos y la ejecución de las variantes de Carcabuey y Priego se ha convertido en un importante eje de comunicación interprovincial.

- La Nacional Jaén-Málaga por Loja se encuentra en mal estado y posee un trazado muy sinuoso tanto el tramo que comunica la ciudad de Priego con la Nacional Granada-Córdoba como el que enlaza con Loja pasando por Algarinejo. Actualmente, ambos tramos se encuentran unidos a través del Centro Histórico de Priego, originando algunos problemas que serían mayores con la mejora del trazado. No obstante existe una propuesta de variante de dicho eje viario por el borde Este del Centro Histórico de Priego.

## Sistema de equipamientos.

- Fruto del análisis de los datos facilitados por el S.A.U., se observa como la escasa entidad de los municipios que conforman la comarca de Priego provoca que el núcleo principal de Priego se configure como foco de atracción poblacional en los equipamientos relacionados con centros culturales y de esparcimiento, centros comerciales y de servicios, centros de enseñanza, y centros sanitarios.

- De todos estos flujos poblacionales que soporta el núcleo Priego a escala comarcal son el comercial y otros servicios, y el cultural los que inciden de forma especial en la movilidad y estructura urbana del Centro Histórico de Priego de Córdoba por la ubicación de estos edificios en este sector de la ciudad.

### 3.1.1.2. Encuadre municipal.

#### Estructura general del territorio.

- El término municipal de Priego se caracteriza por la existencia de gran cantidad de núcleos de población, en donde Priego es el principal, con trece aldeas que constituyen núcleos urbanos consolidados, unas trece o catorce entidades menos consolidadas, y por último numerosos cortijos y cortijadas.

- En la zona Norte del término los núcleos menores son más numerosos que en la mitad Sur debido a que allí la topografía es más acusada, y la red de comunicaciones es escasa y de menor calidad que en la zona Norte.

- El territorio se estructura mediante una red de comunicaciones en la que destacan dos carreteras importantes: la comarcal C-336 de Cabra a Alcalá la Real, y la Nacional N-321 de Jaén a Málaga por Loja. Priego se sitúa prácticamente en el centro del término municipal, en el encuentro de estas dos vías de comunicación. Actualmente, el Centro Histórico de Priego soporta el paso de la N-321. No obstante existe una propuesta de variante de dicho eje viario por el borde Este del Centro Histórico.

-El escaso tamaño de estos núcleos hace que sean totalmente dependientes del núcleo principal, no solamente a efectos administrativos, sino también a efectos comerciales y de servicios.

#### Topografía.

- El término municipal de Priego de Córdoba, incluido en la comarca natural de la Subbética, posee una topografía abrupta y accidentada.

- Las entidades secundarias de población, de las que únicamente doce tienen carácter de aldea, se localizan principalmente a media ladera u ocupando pequeñas mesetas elevadas. Su conexión con el núcleo principal se realiza a través de una serie de carreteras y caminos que conectan con el viario principal, estando comprendida la distancia entre 4 y 15 Km.

#### Climatología.

- Predomina un clima subcontinental semihúmedo, con inviernos templados-fríos y veranos secos y calurosos. En las precipitaciones se producen fuertes diferencias entre unas zonas y otras debido a la topografía que limita la artesa morfológica que conforma el municipio de Priego.

#### Hidrología.

- El predominio del material calizo hace que la red fluvial superficial sea prácticamente inexistente como consecuencia de la alta infiltración de agua en dicho material. Esto provoca la existencia de aguas subterráneas y gran número de surgencias que en algunos casos poseen carácter estacional, entre las que destaca el Manantial de la Salud.

- Por lo que respecta a la hidrología superficial, la zona Nordeste desagua hacia el río Salado y la zona Este al río Caicena que proviene del arroyo de las Navas. Ambos ríos confluyen en el límite del término con la provincia de Jaén formando el río Guadajoz.

#### Geología.

- Todo el término pertenece a la era Secundaria y, en general, los litosuelos y protorreñinas se asientan en dominios del Jurásico. En las vegas de Priego y Zagrilla predominan los suelos pardos sobre sedimentos diluviales del cuaternario. Al norte de Castil de Campos se da una franja de tierras negras de la era terciaria.



- La erosión es muy alta como consecuencia de las características geomorfológicas y climatológicas. Las fuertes pendientes, unidas a los materiales blandos más bajos, y junto con las lluvias torrenciales provocan la aparición de escorrentías causantes de la erosión. Este fenómeno se ve agravado por la excesiva roturación, a través de maquinaria, de terrenos en su mayoría no muy aptos para el cultivo.

### Vegetación.

- En las zonas de altura media predominan los quejigos, retamas y adelfas. En las de gran altura, como las sierras de Horconera, Los Pollos, Albayate, etc. las peonías y madroños. Conviene destacar la existencia de grejigales, a base de peonías con encinas, en la sierra de Horconera.

### Paisaje y elementos naturales de interés.

- Aproximadamente el 25,52% de la superficie del término municipal de Priego de Córdoba se encuentra incluida en el Parque Natural de las Sierras Subbéticas. Corresponde a la Sierra de Horconera y zonas próximas ubicadas al Suroeste del término, y a la Sierra Alcaide al Norte de la Aldea de Zagrilla Alta. Estas zonas poseen gran interés paisajístico y ecológico por sus manifestaciones geomorfológicas fruto de la naturaleza caliza del subsuelo y por la vegetación mediterránea formada por quejigos y encinas en las zonas bajas y matorral en las altas.

- De acuerdo con el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba existen dos áreas que poseen ciertos valores paisajísticos, definidos como Complejos Serranos de Interés Ambiental: el "Paraje de las Angosturas" comprendida entre las aldeas de la Concepción y Castil de Campos; y por otro, la Sierra de Albayate, ubicada en el Sureste del término.

### El suelo y aprovechamientos agrarios.

- El término municipal de Priego de Córdoba posee un porcentaje de superficie labrada muy inferior al resto de los municipios que lo rodean. Si en estos la media se sitúa en el 84%, en Priego el porcentaje es del 65%.

- El cultivo predominante es el olivar que representa el 93% de la superficie labrada, equivalente a la mitad de la del término municipal. La zona de huertas o superficie de regadío es únicamente de 562 Has. Las zonas de Sierra están ocupadas por prados y pastizales destinados fundamentalmente a la cría del ganado caprino.

- La tierra se encuentra bastante subdividida, ya que el 67% de las explotaciones poseen una superficie inferior a 5 Has. En cuanto al régimen de tenencia predomina la propiedad que abarca el 93% de la superficie explotada.

### Población.

- Este municipio presenta unas características muy singulares en cuanto al poblamiento, ya que sus 21.806 habitantes se distribuyen en un núcleo principal, doce núcleos urbanos menores, quince caseríos, y otros núcleos menores de población diseminada. Actualmente 4.938 personas viven en estas aldeas y cortijadas, por lo que puede decirse que uno de cada cuatro prieguenses no habita en el núcleo principal.

- La población del núcleo de Priego ha pasado de 20.101 habitantes en 1981, a 21.806 en 1996, frente al despoblamiento en los núcleos diseminados. Así, los grandes núcleos de población actúan como focos de atracción, lo que genera más demanda de servicios, siendo el núcleo de Priego el mejor ejemplo de esta tendencia.

## Características socioeconómicas de la población.

- El índice de actividad global del municipio es del 42,5% en 1993, similar a la del resto de la comarca. Las tasas por sexos presentan la particularidad de una notable participación de la mujer en la actividad económica de Priego, hecho justificado por la importancia de la industria textil.

- La existencia de un medio físico poco apropiado para la agricultura ha provocado que, desde antaño, su estructura económica haya estado basada en otras actividades como la artesanía textil y confección, y en el sector servicios dada su privilegiada posición intercomarcal.

- Al sector agrario corresponde el 36 % de la población. Este bajo índice está relacionado a que el porcentaje de tierras labradas en el término, con un 64,9%, es uno de los más bajos de la comarca cuyo valor medio es del 84,8%. El olivar ocupa la totalidad de las mismas, con un 96,2%, dando lugar a un producto de alta calidad pero de desigual productividad. La elevada superficie de tierras no labradas favorece la existencia de una importante cabaña ganadera, donde destaca el ganado caprino, que se ha potenciado con las subvenciones y ayudas recibidas por la CEE.

- El 21,5% de la población activa está dedicada a la actividad industrial. Destaca la industria de la confección, con el 67,7% de la población activa industrial, que ha sido el soporte principal de la economía del municipio. La industria agroalimentaria ocupa la segunda posición con el 16,6%, seguida del metal con el 6% y la madera con el 5% de la población activa.

- Al sector de la construcción corresponde el 8,4% de la población activa, índice muy elevado como corresponde a un municipio que ha experimentado un crecimiento económico positivo y que además ejerce una gran atracción en la comarca.

- El sector servicios acoge el 34,1% de la población activa. Su entorno geográfico próximo formado por aldeas y municipios de escasa entidad, justifican que en el núcleo de Priego se polaricen gran número de servicios -sanitarios, educativos, jurídicos, comerciales, etc.-. El núcleo de Priego se constituye en un importante centro comercial, de ámbito comarcal, que ejerce su influencia no sólo sobre las entidades menores de población de su término municipal, sino también sobre los municipios próximos como Carcabuey, Almedinilla, Fuente Tojar, etc. Este sector puede adquirir en un futuro mayor peso específico del actual en la economía de Priego, si se concentran los esfuerzos de potenciación del turismo vinculado al interés arquitectónico e histórico del núcleo de Priego y a las expectativas ligadas al Parque Natural de las Sierras Subbéticas.

## Sistema de equipamientos.

- Según la Encuesta sobre Infraestructura y Equipamiento Local realizada por el S.A.U. y los datos de I.A.E. facilitados por el Excmo. Ayuntamiento de Priego, los núcleos menores del término municipal poseen escasas instalaciones deportivas, ausencia de equipamiento social y cultural, servicios y comercios, centros asistenciales y sanitarios, y además, por su entidad, en el caso del equipamiento escolar, carecen de los niveles de Enseñanza Secundaria, FP1, FP2, Bachiller y Educación Especial. Esto hace que el núcleo de Priego de Córdoba se configure como centro administrativo, comercial, cultural y de servicios a escala municipal y en ciertos aspectos, anteriormente analizados, también comarcal, lo que genera importantes flujos poblacionales que deben ser soportados por la ciudad de Priego.

- De todos estos flujos poblacionales que se generan hacia el núcleo de Priego, son los de tipo comercial, cultural, recreativo, administrativo, asistencial y terciario, los que afectan principalmente al Centro Histórico por su localización. Esto supone que la trama urbana de este sector de la ciudad, afectada por un proceso de densificación residencial en los últimos años, deba soportar movimientos poblacionales derivados de la estructura municipal y comarcal, en donde los núcleos urbanos de escasa entidad son muy numerosos.

## Análisis arqueológico.

- Existen testimonios del Paleolítico Medio y Paleolítico superior -de escasa representación en Andalucía Occidental- en la Cueva de Cholones y de los Mármoles

- El Neolítico es la época mejor representada en todo el territorio prieguense, destacando los hallazgos encontrados en las cuevas de los Mármoles, Murcielaguina, Cholones, Huerta Anguita, etc.

- En la época ibérica es cuando estas tierras alcanzan su primer momento de esplendor. Durante esta etapa el interior de las Subbéticas funcionan de acuerdo con una dinámica propia, en donde la mayor parte de los yacimientos responden a auténticas ciudades. También existen restos ibéricos en Sierra Leones y, sobre todo, en la Cueva de la Murcielaguina.

- La dominación romana, además de las ciudades que acabamos de mencionar, afecta al lugar donde se asienta actualmente el núcleo de Priego. Así lo han confirmado las excavaciones realizadas en la Carrera de las Monjas. A la etapa romana deben atribuirse las *villae* o casas de campo halladas en el término municipal de Priego

- En época tardorromana, ante la inseguridad ciudadana, la población vuelve a las sierras, y se vuelven a ocupar algunas cuevas ya habitadas en épocas anteriores, como es el caso de la Murcielaguina y de Cholones.

- El Plan General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta Andalucía recoge con Categoría 3 (de interés) las siguientes Zonas Arqueológicas: Cueva de la Murcielaguina, Cueva de los Mármoles, Cueva de los Cholones y la Ciudad fortificada Torre Alta.

### **3.1.2. Medio físico.**

#### **Topografía.**

- El núcleo de Priego se asienta sobre un altiplano, en torno a los 640-660 metros, con fuertes escarpes hacia el Nordeste, lo que genera importantes panorámicas relacionadas con la estructura de huertos de la zona baja del Adarve y la vega del río Salado. Por el Sureste, nos encontramos con una importante depresión ligada al arroyo Caracolas tras su paso por el núcleo de Priego, estructurada mediante huertos escalonados en paratas, denominada la Hoya que, a diferencia del balcón del Adarve, ha estado siempre negada por el borde Este del núcleo de Priego. Por último la colonización del Calvario, a una cota superior que la del núcleo urbano, ofrece también importantes panorámicas del Centro Histórico de Priego.

- Estas condiciones topográficas han ocasionado que el crecimiento de la ciudad de Priego se haya producido hacia el Oeste. Así, claros condicionantes para el asentamiento de las ciudades históricas como eran la defensa y dominio del territorio pasan, fruto de un entendimiento romántico de la ciudad, a adquirir otros valores relacionados con vistas y panorámicas sobre el entorno natural en el que se asienta Priego.

#### **Hidrología.**

- La red hídrica principal está formada por el río Salado en el borde Este del núcleo urbano, el Arroyo Caracolas que nace de la calle homónima y desciende por la Hoya regando sus huertas hasta el río Salado, y la proveniente del Manantial de la Salud que, por su ubicación en el Centro Histórico de Priego, ha provocado que la morfología urbana actual de la ciudad haya surgido como consecuencia de sucesivas transformaciones antrópicas de la hidrología superficial natural sobre la que se asienta el núcleo.

#### **Características del subsuelo.**

- El núcleo de Priego se asienta sobre una plataforma que comenzó a formarse como consecuencia de la precipitación del Carbonato Cálcico que existe disuelto en gran cantidad de las distintas surgencias y/o arroyos. Las diferentes direcciones que han tomado estas aguas al salir al exterior han variado mucho según las épocas históricas y han dado lugar a diferentes terrazas: Adarve, la Cubé o la Joya.

- Las estructuras travertínicas en su estructura final desde el Adarve al río Salado han sufrido importantes transformaciones por la actividad humana. La adaptación de este espacio para la agricultura, la consolidación del Adarve como bastión amurallado de carácter defensivo y la utilización de los cursos hídricos en beneficio de la actividad económica, han beneficiado sustancialmente la disposición original de este sector hasta llegar a la situación actual en la que se ha perdido casi toda la vegetación autóctona al haber sido aprovechado este territorio para fines agrícolas.

#### **El suelo y los aprovechamientos agrarios.**

- La Hoya y zona baja del Balcón del Adarve -Cubé- responden a una estructura de pequeñas huertas ordenadas mediante paratas, regadas a través de la canalización del agua del arroyo Caracolas en la primera, y con el agua proveniente del Caño de la Mora, Acequia de los Molinos, y la que discurre por calle Puerta de Granada -todas ellas provenientes del Manantial de la Salud-, para el segundo. Todo ello aconseja la protección de su actividad agrícola y de los valores paisajístico que poseen en la configuración de la imagen del bastión amurallado que históricamente fue Priego y en la configuración del entorno natural del Conjunto Histórico de Priego en su borde Suroeste a través de la Hoya.

- El sector Nordeste del ruedo de la ciudad se encuentra estructurado por un camino de carácter histórico que une el arco de San Bernardo con la Puerta del Sol, actualmente en estado de desaparición, así como una serie de sendas y caminos de segundo orden. En la Hoya existe un camino de conexión entre las calles San Rafael y Doctor Fleming, y una densa red de caminos y sendas que en muchos casos poseen carácter discontinuo y de servidumbre sobre otras fincas. Todo ello aconseja una intervención encaminada a la recuperación y dotación de una infraestructura apoyada en la existente encaminada a preservar y fomentar sus

valores agrícolas y paisajísticos, de gran importancia en la configuración del entorno natural del Centro Histórico de Priego.

- Recientemente están apareciendo nuevas construcciones que están alterando el valor paisajístico y agrícola de la Hoya mediante el abandono de dicha actividad agrícola y la transformación de su parcelario, ocasionando un impacto muy negativo en el entorno del Centro Histórico de Priego.

- La vega vinculada al río Salado, que responde también a una estructura de huertas, participa en el paisaje que es perceptible desde el balcón del Adarve. Esta zona está sometida a fuertes presiones económicas al estar próxima a la N-321 en dirección a Jaén, lo que ha originado la aparición de edificaciones de gran volumen destinadas a uso industrial y comercial de carácter incontrolado.

- Todo ello aconseja la necesidad de una normativa sobre el suelo no urbanizable encaminada a la protección de los valores agrícolas y paisajísticos, fomentando la recuperación de caminos y sendas, algunos de ellos con carácter histórico, para de este modo preservar la configuración del entorno natural del Centro Histórico de Priego.

### Paisaje y elementos naturales.

- La presencia del paisaje en la escena urbana de Priego está claramente relacionada con los distintos elementos físicos que configuran su entorno natural: Hoya, Cubé y Vega. Destacan las panorámicas, con vistas hacia valles y sierras próximas, que se contemplan desde el Balcón del Adarve, o desde el Paseo de Colombia; y las relacionadas con la visión de la Hoya y su entorno próximo desde el final del Callejón de la Joya, partes altas de las calles del Caño de los Frailes y Deán Padilla, Hogar del Pensionista, etc.

- En cuanto a las imágenes del núcleo de Priego desde el exterior, cabe señalar: la vista del núcleo urbano desde la N-321, después de abandonar el paraje de las Angosturas; la imagen de Priego desde la carretera a Almedinilla en donde está presente el Adarve, el Paseo de Colombia y la subida por la Puerta de Granada; la visión desde la Carretera de Loja, en donde está presente la Hoya y las edificaciones relacionadas con las calles Nueva, Pozo de los Frailes y Verónica; la imagen del Centro Histórico, en concreto de la colación de San Francisco, desde la Hoya; y, por último, la imagen del casco urbano perceptible desde el Calvario.

- Todo ello pone de manifiesto la importancia del entorno natural del Centro Histórico de Priego, y confirma, aún más, la necesidad de una normativa encaminada al fomento y conservación de estos valores paisajísticos y agrícolas, así como de un catálogo de vistas en donde se protejan las mencionadas imágenes y panorámicas.

### **3.1.3. Sociedad.**

#### 3.1.3.1. Población y empleo.

##### 3.1.3.1.1. Evolución de la población.

- Estamos asistiendo al despoblamiento desde 1981 de los núcleos diseminados -Campo de Priego- y al incremento de la población del Núcleo principal, cuya población ha aumentado desde 1981 hasta 1996 en un 27,11%, acogiendo el núcleo de Priego al 77,4% de la población total del municipio.

- Este fenómeno está relacionado con la mejora de las infraestructuras y sistemas de comunicación, inexistencia de emigración o de carácter temporal, y mejores servicios de este tipo de ciudades; todo ello hace que el Núcleo principal de Priego se configure como foco de atracción, lo que genera más demanda de servicios, que su vez atraen más población.

##### 3.1.3.1.2. La estructura de la población según sexo y edad.

- A partir de 1981 se produce en el municipio de Priego un cambio con respecto a la provincia y Andalucía, con un descenso lento, aunque progresivo ante la caída de la natalidad, de la población infantil hasta situarse por debajo del 20%, y con un aumento de los adultos y de mayores de 65 años, hasta alcanzar el 17,80% de la población. La caída de la natalidad, mucho mayor que el total de la provincia y que en Andalucía, y la posible emigración de los efectivos infantiles hacia otras ciudades, produce un cambio acelerado desde una población que se podía considerar como joven hasta otra predominantemente adulta, con tendencia hacia el envejecimiento.

- La estructura de la población referida al núcleo de Priego sigue esas mismas pautas ya referidas para el total del municipio, observándose un cierto descenso de la población infantil y un ligero aumento de la población mayor de 65 años.

- En el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E., la población está más envejecida y con más desajustes entre uno y otro sexo que en el municipio y en el núcleo de Priego. El número de personas menores de 14 años es bastante inferior, y la proporción de viejos y adultos maduros es notable, superior a la del municipio y sobre todo entre las mujeres.

- Al Barrio de la Villa corresponde la población más envejecida y con menor porcentaje de menores de 14 años de todos los ámbitos territoriales estudiados, con importantes desajustes entre ambos sexos.

- En el municipio de Priego y en el núcleo existe un índice de masculinidad del 95,90% y 94,53%, respondiendo a una razón entre sexos equilibrada y similar a la existente en la provincia y Andalucía. En el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. y en el Barrio de la Villa, al tratarse de una población envejecida, el peso de las mujeres aumenta, puesto que son ellas las que sobreviven hasta edades más elevadas, situándose sus índices de masculinidad en el 91,62% y 90,26% respectivamente.

- El núcleo de Priego posee un índice de envejecimiento bajo y el ámbito del Plan Especial dispara su índice al 19,28%, acentuándose este factor en el Barrio de la Villa en donde se alcanza el 21,5%. Esto pone de manifiesto que gran parte de la actividad demográfica se sitúa en las zonas de ensanche del núcleo de Priego, lo que supone un abandono demográfico y deterioro físico de la ciudad histórica con las consiguientes dificultades a la hora de afrontar una política de rehabilitación.

- El municipio de Priego y el núcleo poseen mayor población infantil que de ancianos, el primero con un índice del 96,6% y el segundo con 82,9%. Estos índices están muy alejados de los de la Provincia y Andalucía. En el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. y en el Barrio de la Villa ocurre todo lo contrario destacando el segundo con 1,583 personas mayores de 65 años por cada menor de 14, mientras que el primero posee un índice sensiblemente inferior, con un 108%.

### 3.1.3.1.3. Movimiento migratorio.

- La dinámica poblacional del municipio de Priego desde 1940 ha venido marcada por unos saldos migratorios negativos. Estos saldos negativos se han ido moderando, siendo los de la última década prácticamente nulos o positivos, destacando 1993 con un saldo positivo cifrado en 195 personas, y habiéndose producido desde 1980 hasta 1991 la llegada de 2.404 personas. Esto se debe a la crisis económica existente y a la consolidación económica del municipio y núcleos próximos, reduciéndose de una forma importante el proceso migratorio en la última década.

### 3.1.3.1.4. Movimiento natural. Natalidad, mortalidad y crecimiento vegetativo.

- Se observa un ligero descenso en la tasa de natalidad, pasando de 12,4 nacidos por mil entre 1981-85 a 12,3 entre 1984-89. En el caso de la provincia y España se produce una situación claramente regresiva en contraposición con el carácter estacionario de Priego, debido al comportamiento, de esta última, más propio de ciudades de carácter rural.

- En la mortalidad se produce un ligero incremento, pasando de 7,5 en el primer periodo a 7,8 en el segundo, propio de una población inmersa en un proceso de envejecimiento demográfico apreciable. Este fenómeno ocurre en todo el Estado, tras los años 60 y 70 de mayor empuje demográfico. Sin excepción la mortalidad aumenta de un modo similar en todos los ámbitos espaciales analizados.

- De este modo, podemos estimar un crecimiento vegetativo, diferencia entre el índice de natalidad y mortalidad, de aproximadamente el 4 por mil habitantes, muy similar a la media provincial y algo superior al del Estado Español.

### 3.1.3.1.5. Análisis del módulo familiar.

- En la población que habita el Barrio de la Villa, al poseer un alto índice de ancianidad, predominan los hogares unipersonales y bipersonales de edad media muy próxima a los 65 años, representando ambos el 49,7% de la población que habita este sector. Siendo el valor medio de personas por vivienda de 2,80 hab/viv, ligeramente inferior que en el núcleo y ámbito de análisis y diagnóstico del Plan Especial, con 3,13 y 3,00 hab/viv respectivamente.

- En el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. predominan las viviendas habitadas por 4 personas y por módulos familiares más numerosos, que dado su alto índice de ancianidad, indica que muchos de estos módulos familiares deben estar formados por personas mayores que conviven con familias jóvenes. El valor medio de personas por vivienda es de 3,13 hab/viv, superior al Barrio de la Villa. En este sector la edad media de las personas que habitan hogares bipersonales es de 58,10 años, superior a los 55,38 años del núcleo de Priego.

- En el núcleo de Priego predominan las viviendas habitadas por módulos familiares más numerosos, de mayor actividad demográfica y localizadas en las zonas de ensanche del núcleo de Priego. El valor medio de personas por vivienda es de 3,00 hab/viv, muy similar al ámbito de análisis y diagnóstico del P.E.

### 3.1.3.1.6. Población activa. Tasa de paro. Tasa de Actividad.

- En Priego la población realmente activa es de 8.779 personas, estando ocupados el 70,82% de este colectivo, que representa el 29,4% de la población total del municipio de Priego de Córdoba, de las cuales 61,07% son hombres y el 38,93% restante mujeres, proporción ésta algo superior a otras ciudades próximas.

La población desempleada supone con respecto a la población realmente activa el 29,18%, proporción ligeramente por encima de la media provincial (27,22%). Los pueblos de su entorno próximo cuentan con tasas de paro similares a la anterior.

- La Tasa de Actividad de Priego es del 52,28% superior al de otras ciudades próximas, siendo la correspondiente a varones (66,47%) superior a la de mujeres (39,16%). Según edad y sexo, la Tasa de Actividad adquiere su punto máximo en el intervalo de edad comprendido entre 25 a 34 años, en el que las mujeres se incorporan antes que los varones al mercado de trabajo.

- La Tasa de Actividad está relacionada con el índice de ancianidad de la población. De este modo la del campo de Priego supera a la del municipio y ambas son superiores a la provincia y Andalucía. No obstante, la Tasa de Actividad del ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. y Barrio de la Villa son las menores debido al peso que tienen en estas zonas los sectores más envejecidos.

- De acuerdo con el censo de población y vivienda de 1991, se trata de una población laboralmente poco diversificada y cualificada - el 30% corresponde a profesión no especializada-, vinculada mayoritariamente a actividades relacionadas con el sector primario -36% dedicados a la agricultura- y, en la mayoría de los casos con carácter eventual.

### 3.1.3.1.7. Nivel de formación. Tasa de analfabetismo y de titulados universitarios.

- Los efectivos sin estudios tienen una mayor representación en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. y en el Barrio de la Villa. Siendo el porcentaje de estos dos ámbitos inferior al que posee la Provincia y Andalucía. Esto es debido a que los centros históricos responden a sectores más envejecidos que conviven con otros que poseen un mayor nivel de cualificación.

- Diferenciando entre sexos y grupos de edad, el colectivo femenino y los de 65 y más años de edad poseen una mayor representación entre los analfabetos y sin estudios. Por otro lado se observa como a medida que se incrementa la formación académica, las diferencias entre sexos disminuyen. Existe mayor preferencia del hombre por la cualificación en el ámbito técnico, F.P. y titulaciones técnicas. En los últimos años el número de personas que opta por una diplomatura o una licenciatura ha ido aumentando, configurándose de esta forma un importante potencial humano para la ciudad.

- La tasa de analfabetos mayor corresponde a las áreas más envejecidas, ámbito de análisis y diagnóstico de P.E. y Barrio de la Villa, con el 44,2% y 46,8% respectivamente. En cuanto a la tasa de titulados universitarios, los sectores más envejecidos correspondientes al ámbito de análisis y diagnóstico de P.E. y al Barrio de la Villa (con unos índices del 9% y 9,2% respectivamente) poseen una tasa superior que la del núcleo y municipio de Priego (7,1% y 4%).

- Comparando el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. con el núcleo de Priego, se observa como ambos tienen la misma proporción de analfabetos y mayor titulados universitarios en el primero, de lo que se deduce que el núcleo de Priego posee menor cualificación educativa que la población perteneciente al ámbito del P.E.

- En el Barrio de la Villa la población responde a la mayor tasa de analfabetos y de titulados universitarios; esto pone de manifiesto que cohabitan dos sectores de población, una envejecida con una alta proporción de analfabetismo con otros sectores de menor edad y mayor cualificación educativa. Este mismo fenómeno es extensible al ámbito de análisis y diagnóstico del P.E., si bien la tasa de analfabetos es bastante inferior y muy similar a la del núcleo y municipio.



### 3.1.3.2. Estructura económica.

- El municipio de Priego compone junto con los de Almedinilla, Carcabuey y Fuente Tojar la comarca de Priego. De su población total, el 78% residen en el municipio de Priego, y teniendo en cuenta las particularidades de su estructura territorial, en el núcleo urbano de Priego se asienta el 60,4% de la población total de la comarca. Esta magnitud da idea de la macrocefalia de la cabecera comarcal en relación con el resto de los municipios.

- En la comarca de Priego, en 1991 el 42,5% de la población ocupada se dedicaba aún a la actividad agrícola cuando en Andalucía esta proporción no alcanza el 20%. El cultivo más extendido es el olivar de secano que ocupa casi el 75% de la superficie labrada.

- En Priego, al igual que ocurre en el resto de la comarca, la agricultura es la actividad más importante representando el 36% de la población ocupada, ligeramente superior al sector servicios que representa el 34,1%, siendo esta diferencia mucho mayor en el resto de municipios que forman la comarca. El sector de la industria, dependiente en su mayor parte del de la industrial textil y del sector primario- con el 67,7% y 16,65% de la población ocupada en este sector-, representan el 21,5% de la población activa y es sensiblemente superior a la media comarcal situada en el 18,8% y muy superior al del resto de municipios que forman la comarca. Por lo que respecta al sector servicios, en Priego, como cabecera (34,1%), es superior al del resto de municipios de la comarca, siendo el principal subsector el comercio, que representa 19,6% de la población activa relacionada con este sector.

#### Agricultura y ganadería.

- La agricultura es la actividad más importante en el municipio de Priego, representando el 36% de la población activa total ocupada, ligeramente superior al sector servicios que representa el 34,1%. El cultivo predominante es el olivar cuya implantación ocupa el 93% de la superficie labrada y el 47% de la superficie del término. El sector de la agricultura y ganadería tiene escasa repercusión en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. Tan sólo destacar la presencia de la Hoya y la vega vincula al río Salado, que con el predominio del minifundio y las explotaciones de carácter familiar -actualmente la mayoría en uso-, participan de forma especial en la configuración y cualificación del entorno natural del Centro Histórico de Priego de Córdoba.

#### Industria

- El sector de la industria representa en Priego el 21,5% del total de la población activa ocupada. Destaca el subsector textil que ocupa al 67,7% y la agroalimentación con el 16,6% de la población activa.

- Las industrias dominantes son las textiles, que representan el 41,6% del total de las industrias del municipio, de las que el 50% se sitúan en el núcleo de Priego, y el 36,2% del total en el ámbito de análisis y estudio del P.E, existiendo todavía ejemplos de ello en el barrio de la Villa, Huerta Palacio y otras zonas del Centro Histórico. Este porcentaje es muy superior a las empresas de transformación agrícolas (almazaras) que representan exclusivamente el 6,2% - ninguna de las situadas en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. se encuentra activa-.

- Se observa como las nuevas industrias de tipo textil han buscado suelo ubicado en la periferia al ser más barato. En la actualidad parece que hay una tendencia a ubicar estas industrias en las aldeas de mayor población, ante el precio del suelo y la mayor posibilidad de empleo de mano de obra joven.

## Construcción

- El sector de la construcción es de cierta importancia en Priego de Córdoba siendo la población activa ocupada en este sector del 8,4%, superior a la media provincial e inferior a otras ciudades cabeceras de comarcas como Montilla o Baena. Existen en el municipio de Priego 187 empresas relacionadas con este sector. La distribución de estas empresas no incide directamente en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E.

## Servicios

- Al sector servicios corresponden en Priego de Córdoba el 34,1% de la población activa total ocupada, porcentaje muy superior al resto de los municipios que componen la comarca e inferior a otros municipios cabecera de comarca como Montilla.

- En el municipio de Priego el mayor porcentaje de empresas adscritas al sector servicios corresponde al comercio, que representa el 52,2% del total, seguido de otros servicios con el 30,8% en los que se incluyen despachos profesionales técnicos, otros asesoramientos, etc... La mayor concentración de servicios corresponde al ámbito de análisis y diagnóstico del P.E con el 56,5% del número total de empresas, mientras que en el resto del núcleo urbano se ubican única y exclusivamente el 26,3%.

- La importancia de este sector en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. es manifiesta. Se localiza 59,5% del total de los comercios, el 45,3% del subsector hostelería, el 63% de los bancos y el 56,4% de otros servicios. Esto configura al ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. como un centro de servicio que atrae población no solamente de las entidades menores que constituyen el municipio, sino a escala comarcal, lo que implica la necesidad de una infraestructura urbana que sea capaz de soportar estos flujos poblacionales.

- El sector servicios puede adquirir mayor importancia en el futuro si se concentran los esfuerzos en la potenciación del turismo ligado al Parque Natural de las Sierras Subbéticas y al Conjunto Histórico de Priego.

### **3.1.4. Medio urbano.**

#### 3.1.4.1. Origen y evolución histórica del asentamiento.

##### Prehistoria y Edad Antigua.

- Aunque la mayoría de los autores consideran que Priego tuvo un origen romano, se han encontrado numerosos restos en su término municipal que demuestran un poblamiento anterior.

- La época ibérica está representada con numerosos yacimientos relacionados con las vías de comunicación y el acceso a los valles del Genil y Guadajoz. También son frecuentes los hallazgos de época romana, que muestran la ocupación del territorio en esta época, pero no se ha podido fijar con exactitud si en el término municipal hubo alguna ciudad o si por el contrario el actual municipio de Priego estuvo incluido en el territorio de algún núcleo urbano próximo. En cualquier caso, esta región queda muy alejada de los principales centros de romanización y por ella no pasa ninguna vía romana importante.

##### Edad Media. Periodo islámico.

- Los musulmanes una vez conquistado el territorio de Priego se instalaron en él a mediados del siglo VIII. Esta comarca, estudiada por Arjona Castro, se encuentra descrita por varios autores árabes, que hacen referencia a la abundancia y excelencias de su agua. En su centro se encontraba la *Madina Baguh* -el núcleo de Priego-, que surgió probablemente a partir de una pequeña fortificación construida por los musulmanes allí asentados.

- El territorio de Priego, de cuyos límites no tenemos noticias en esta época, fue en un principio distrito o *iqlim* de la Cora de Elvira (Granada). Con motivo de la sublevación muladí adquirió el carácter de Cora, residiendo en ella un gobernador al mando de un cuerpo de caballería. Pasaría a su anterior categoría administrativa a mediados del siglo X, una vez alcanzada la pacificación. A la caída del Califato pasó a formar parte del reino zirita de Granada.

- La actividad económica fundamental era la agricultura, destacando los cultivos hortícolas y los árboles frutales junto con cereales, viñedos, olivos y especialmente azafrán. Además, existía una actividad artesanal mínima, numerosos molinos, un mercado local y explotaciones relacionadas con el cultivo del azafrán.

##### Baja Edad Media.

- En 1226 Fernando III toma la ciudad, siendo entregada en 1245 a la Orden Militar de Calatrava. Posteriormente fue tomada por los nazaríes, hasta que en 1341 es conquistada definitivamente por Alfonso XI que repararía su recinto amurallado. En los años siguientes se intenta repoblar el lugar mediante el repartimiento de las tierras entre sus conquistadores y con incentivos basados en la concesión del fuero y de diversos privilegios.

- Enrique II, preocupado por la seguridad de este lugar fronterizo y queriendo recompensar la fidelidad a Gonzalo Fernández de Córdoba, Señor de Aguilar, en la lucha contra la dinastía bastarda de los Trastámara, le concede el Mayorazgo en 1377. La importancia de Priego a mediados del siglo XV dentro de las posesiones de la Casa de Aguilar, llevaría a los Reyes Católicos a darle su nombre al nuevo título, Marquesado de Priego, concedido a esta familia en 1501.

- En cuanto a la economía se caracterizaba por el predominio de las actividades agrarias (cultivo de cereales, frutales, hortalizas, viñedos, olivares y cultivos textiles) y ganaderas. La artesanía y comercio estaban en función de las necesidades de la población, no existiendo noticias sobre actividades comerciales con los granadinos.

- Por las descripciones de varios autores, parece probable que la villa dispusiera de un recinto amurallado interior que rodeando el Adarve seguiría por las traseras de las actuales casas vinculadas al Paseo de Colombia, Arco de Santa Ana hasta unirse con el Castillo.

- La pacificación del siglo XV permite el desarrollo de la ciudad hacia el Sur y el Oeste, apareciendo el arrabal llamado de la Morería. Este arrabal estaba relacionado con la llegada, a finales del siglo XV, sobre 1485, de unas treinta familias musulmanas de Montefrío, bajo la protección de don Alfonso de Aguilar, cuyo número se incrementará en 1501 hasta 67 familias.

## Edad Moderna.

- El siglo XVI supone la modernización de Priego, tras la definitiva derrota de los musulmanes, en cuya base hay que situar el crecimiento demográfico propiciado por una próspera industria sedera y la exención del pago de alcabalas. Este desarrollo queda plasmado con la construcción de importantes edificios civiles y religiosos, ampliándose de manera notoria el casco urbano y su población. El Concejo sanea en 1530 el barrio de los mudéjares; en 1558 funda el pósito junto a la Ermita de San Sebastián; en 1566 se allana el Palenque; en 1568 se reforma la Fuente de la Salud; en 1569 se restauran las murallas; en 1572-76 se edifica un nuevo pósito en el Palenque; en 1576 se levantan las Carnicerías Reales; y en 1591, se encauza el río. A finales de siglo la ciudad se ha extendido hasta lo que hoy podemos considerar Centro Histórico, y la cerca contaba con las Puertas del Sol, de la Red, de Granada, del Agua, del Palenque y de San Marcos. En cuanto a la arquitectura religiosa, a principios de siglo se funda el nuevo templo de Santa María, hoy de la Asunción, también en esta época se instalan los franciscanos en las afueras de la ciudad, aunque pronto quedarán ligados a la población.

- En esta época Priego destacaba por su industria textil dado el gran desarrollo que tuvo la manufactura de la seda (tafetanes, mantos, pañuelos, etc.). Esta actividad estaba relacionada con los numerosos habitantes moriscos que desde el siglo XVI existieron en Priego, llegando a tener gobierno propio en su barrio. Su expulsión en 1610-11 fue un duro golpe para esta industria, pero los trabajos continuaron, a veces como labor secundaria de los campesinos, llegando a constituir una floreciente industria cuyos beneficios llegaron a repercutir en el esplendor artístico del Barroco.

- El siglo XVII es un siglo depresivo ante las fuertes presiones fiscales y las numerosas epidemias. La población sufrirá un retroceso demográfico importante, debido a la expulsión de los moriscos entre 1610 y 1611, y la peste de 1680-81, lo que provocó un empobrecimiento general y una reducción importante de la población. En este siglo la villa adquiere una fuerte componente conventual, al fundarse los de Santa Clara y el de San Pedro. En 1630 se construyó el Hospital de San Juan de Dios. Todos estos edificios se encuentran fuera del recinto murado, del que en 1680 se nombran como puertas las de San Luis, San Marcos, Cañadas y Granada. Surgen distintas Ermitas (San Antón y Belén) que con los Conventos supondrán los hitos del crecimiento urbano, y el origen de la estructura y escenografía urbana del siglo XVIII.

- En el XVIII se produce la integración del marquesado en la Casa de Medinaceli, el reparto de tierra a los arrendatarios por parte del Ayuntamiento, y el inicio del pleito de reversión de Priego a la Corona. Este siglo supondrá una nueva etapa de esplendor basada en la industria de la seda, prolongación de la tradición textil del siglo XVI, y en la agricultura relacionada con el cultivo del trigo, la vid y el olivar. El crecimiento económico de este siglo alcanzará hasta el XIX. Este florecimiento tendrá un reflejo en el proceso de renovación de la ciudad, dentro de la estética barroca, y tendrá su traducción en una serie de operaciones urbanísticas, cuya principal manifestación será de carácter arquitectónico con gran repercusión en la imagen y escenografía urbana, convirtiendo a Priego en un lugar clave para el estudio del Barroco Andaluz.

- El Barroco, como en otros lugares, no creará nuevos edificios, sino que transformará los anteriormente edificados en aras de su embellecimiento y de dotar a la villa de nueva imagen. Así, se renuevan San Francisco, La Asunción, la Aurora sobre San Nicasio, Las Mercedes sobre San Antón, sobre San José el Carmen, etc...La gran valoración que se le da al barroco prieguense viene de la mano de los artífices que lo hicieron posible y que formaron una importante escuela que llegaría hasta el siglo XIX. Su cabeza sería Hurtado Izquierdo. En su taller se formaría Jerónimo Sánchez Rueda, con el que a su vez se formará Juan de Dios Santaella y Roldán, al que seguirán Francisco Javier Pedrajas y Remigio del Mármol.

### Edad Contemporánea.

- La ocupación francesa supuso para la Villa de Priego un incremento de la fiscalidad, dado lo numeroso de las exacciones y suministros solicitados por el ejército invasor, y un retroceso en su crecimiento social y económico.

- En la primera mitad del siglo XIX se continua la labor desarrollada en el siglo anterior, realizándose obras de urbanización de importancia. Se construye la fuente del Rey en 1802, se remodela el paseo del Adarve, reconstruyendo parte de la muralla, y se canaliza el agua hacia las viviendas en las que se construyen fuentes aún en estilo barroco.

- En 1834 se produce la disolución del régimen feudal, lo que significó la puesta a la venta del Castillo y otras propiedades. En 1837 la desamortización eclesiástica afectó a los Conventos de Santa Clara, de San Pedro y de San Francisco.

- Desde el punto de vista económico la agricultura, con grandes propiedades en manos de la casa ducal de Medinaceli, ocupó la mayor parte de actividad productiva. A pesar de la extensión de la pequeña propiedad en Priego, la proporción social de grupos populares fue siempre mayoritaria, especialmente a partir de mediados del siglo XIX.

- A principios del siglo XX se dota a la ciudad de suministro eléctrico, contando hacia 1910 con una población de 17.000 personas. La renovación de la industria textil con la introducción del *telar volante* y la consolidación de los tejidos de algodón, contribuirá a un nuevo periodo de florecimiento económico que tendrá su apogeo hacia 1920. Este periodo permitirá el desarrollo de una importante clase burguesa que propiciará la entrada del modernismo y del regionalismo en la arquitectura civil, con la renovación y construcción de nueva planta, con el embovedado del río entre 1890 y 1930, de numerosas viviendas señoriales ligadas a las calles principales de Priego como Río, y Carreras de la de las Monjas y de Álvarez.

- Durante la Segunda República, se produce la demolición del Pósito del Palenque, la Audiencia Pública, las Casas Consistoriales y la Cárcel, y la realización de numerosas obras de acerado y pavimentación

- La vida política local, durante este periodo republicano, giró en torno a los valverdistas -de orientación conservadora y monárquica- y los nicetistas -republicanos y liberales-. El control de la localidad por parte de los primeros durante la Guerra Civil, hará que Priego se ubique en zona nacional.

- A partir de los años 60 se inicia un periodo desarrollista y empiezan a producirse graves alteraciones urbanísticas, causadas por las sustituciones de edificios basadas únicamente en intereses especulativos, con nuevas y mayores alturas que rompen el equilibrio existente. Al mismo tiempo se produce un importante crecimiento de forma bastante anárquica, sin sujeción a ningún planeamiento urbanístico, hacia el Oeste.

### 3.1.4.2. Morfología urbana.

#### 3.1.4.2.1. Características físicas del asentamiento.

##### Topografía.

- Ha condicionado la génesis y expansión del núcleo de Priego. Se encuentra emplazada en un altiplano en torno a la cota 640-660 metros de altura, aprovechando un fuerte desnivel en torno a los 40 metros, que forma un escarpe defensivo natural -Balcón del Adarve-, y un ruedo formado por huertos -Cubé, Hoya y Vega-, rodeado por una serie de trazas a otros niveles que han surgido fruto de la adecuación, conforme se ha ido expandiendo, a una topografía bastante accidentada.

- En dirección NO y SE existe una fuerte subida desde la Cubé hasta el Balcón del Adarve, de unos 55 metros de desnivel, hasta alcanzar la cota 645, con cortes verticales de hasta 25 metros; a continuación se encuentra la mayor parte del Centro Histórico entre las cotas 645 y 657 hasta el pie de la Fuente del Rey, para ascender bruscamente por la ladera del Calvario, estando la Ermita a la cota 712.

- En dirección Norte -Sur los desniveles son menores ascendiendo desde la cota 632, por la calle Cava a la Plaza de la Constitución, situada a la cota 654, con un desnivel de 22 metros; después existe una zona prácticamente llana, en donde se ubica el Compás de San Francisco, y las Iglesias del Carmen y de la Aurora, para a partir de las traseras de las edificaciones vinculadas a las calles Verónica y Nueva, descender bruscamente hacia la Hoya.

- Por el Este, las calles Deán Padilla-Puerta de Granada y Caño de los Frailes-Verónica, descienden hacia el valle con fuertes pendientes que afectan al fluir del tráfico y obligan al escalonamiento de la edificación, con aparición de paratas o calles a dos niveles, con muros de hasta 6 metros de altura.

##### Red hídrica

- La red hídrica superficial sobre la que asienta el núcleo fundacional de Priego posee gran importancia en el origen y desarrollo del asentamiento, estando su huella presente en la morfología urbana de la ciudad actual. Todo ello es fruto de la acción antrópica que ha modelado la actividad hídrica natural desde la Prehistoria. Fue a partir del siglo XVI cuando esta intervención llegó a transformar totalmente el paisaje natural sobre que se asienta la ciudad, siendo adaptados a las necesidades del hombre la mayoría de los manantiales y cursos de agua, dejando una fuerte impronta a finales del siglo XIX en la imagen y morfología urbana.

- En el siglo XVI ocurren una serie de operaciones urbanas importantes relacionadas con la transformación antrópica de la red hídrica. Se construye el frontispicio y entorno monumental del manantial de la Salud entre 1586-88, y se produce el encauzamiento del arroyo que discurre por la actual calle Río entre 1590-92. Esto permitió que en la calle Río, como consecuencia de las operaciones anteriores, se definiera el alineamiento de fachadas, y este espacio quedase perfectamente englobado en la ciudad a partir de 1590 y 1592. Este proceso de reordenación urbana permitió la apertura de una numerosa red de fuentes públicas y privadas (el Abrevadero en 1545, la de la Tenería en 1547 o la fuente de la Carrera en 1576 ). Además, se produjo la ordenación del agua proveniente del Manantial de Salud para limpiar las Carnicerías Reales y canalizarla, a través de la acequia de San Bernardo, hacia un importante número de batanes, molinos, lavaderos, secaderos, tintes, moraledas y cañameros existentes en la parte baja del núcleo.

- En el XVIII la ciudad manifiesta cierta contención en las construcciones civiles y en las obras públicas. Relacionadas con la red hídrica, se realizan pequeñas reparaciones de la primitiva Fuente del Rey (1729, 1742 y 1780), la Fuente de Carcabuey (1799), el Complejo monumental de la Fuente del Rey (1800-02) y la remodelación del paseo del Adarve con todas sus fuentes (1802-03).

- El presente siglo puede calificarse como la segunda gran expansión de la ciudad, de una forma muy similar a la producida en el siglo XVI. Entre 1891 y 1912 se realizan obras de alcantarillado y red de aguas. Entre 1923-30/1, durante la dictadura del General Primo de Rivera, se produce la urbanización del sector situado junto a la Fuente de Carcabuey (1924-25) y finaliza el embovedado del río que se había iniciado

en 1890 (1924-25).

- Hoy día, los cursos de agua naturales, provenientes del Manantial de la Salud y arroyo Carocalas, son utilizados parcialmente como red de saneamiento, lo que produce un riesgo importante de contaminación, al ser utilizada como agua para riego de huertas, además del deterioro de la ciudad, como consecuencia de malos olores, ante la existencia de numerosas surgencias, y la pérdida de todos aquellos valores que esta estructura hídrica y sus elementos asociados, aportaban a la escena urbana y a la estructuración de su entorno natural.

De este modo, entendemos necesarias las siguientes intervenciones:

. Plan integral de saneamiento y depuración de aguas residuales que evite el vertido del agua fecal a la red hídrica principal proveniente del manantial de la Salud y arroyo Carocalas, hasta el río Salado.

. Recuperación y puesta en alza de la red hídrica principal y todos aquellos elementos que, ligados a ella, participan, o lo han hecho históricamente, en la imagen del Centro Histórico de Priego y en su estructuración, tales como las calles por las que pasan sus canalizaciones, el conjunto de fuentes, las edificaciones relacionadas con su aprovechamiento industrial como energía motriz, los puntos de salida al exterior, la red de acequias, etc.

### Características de los materiales sobre los que se asienta.

- La plataforma sobre la que se asienta Priego comenzó a formarse hace 18.000 años, como consecuencia de la precipitación del Carbonato Cálcico que existe, disuelto en gran cantidad, gracias a las distintas surgencias y/o arroyos, entre los que destaca la Fuente de la Salud y el Arroyo Carocalas, provenientes del polje de Almozara, y que ha dado lugar a la toba travertínica que hoy conocemos. Las diferentes direcciones que han tomado estas aguas al salir al exterior han variado mucho según las épocas históricas y han dado lugar a diferentes terrazas: Adarve, la Cubé y la Hoya, testigos de los cambios experimentados por los cursos hídricos que recorrían la plataforma

- La configuración que presentan las estructuras travertínicas en su formalización final, desde el Adarve al Arroyo Salado, ha sufrido importantes transformaciones por la actividad humana. La adaptación de este espacio para la agricultura, la consolidación del Adarve como bastión amurallado de carácter defensivo y la utilización de los cursos hídricos en beneficio de la actividad económica, han beneficiado sustancialmente la disposición original de este sector hasta llegar a la situación actual, en la que se ha perdido casi toda la vegetación autóctona al haber sido aprovechado este territorio para fines agrícolas.

#### 3.1.4.2.2. Hipótesis sobre la evolución de la trama urbana.

##### Ciudad antigua.

Hoy en día no existen testimonios arqueológicos que justifique la ubicación del posible asentamiento romano sobre el lugar donde se asienta la ciudad actual.

##### La ciudad musulmana. (745-1226).

- En 745 existe ya constancia de Priego (Baguh o Madina Bahiga o Bago) con la presencia de los musulmanes, de cuya ciudad no quedan apenas restos salvo la estructura del viario del Barrio de la Villa.

- Basándose en las fuentes históricas y en los edificios existentes en la actualidad, Ángel Luis Vera Aranda, establece que el Alcázar estaría situado en el lugar que ocupa el actual Castillo, y probablemente las Mezquitas se ubicarían en la actual Iglesia de la Aurora, Parroquia de la Asunción e Iglesia de Santiago. El recinto amurallado, del que no existen prácticamente restos, podría discurrir por el Adarve, Puerta del Sol, Puerta de Granada, Carrera de Álvarez y Castillo. Entre las puertas o postigos estarían la de Granada, Sol hacia Jaén, Santa Ana, Encarnación y San Bernardo, esta última entre el Alcázar y la Huerta Palacio que posiblemente



responde a la época Bajo Medieval. Posiblemente este recinto amurallado quedaba protegido por dos cursos de agua, el proveniente del Manantial de la Salud y la acequia o caño de la Mora que discurre por el Paseo de las Rosas o Colombia.

- Parece probable que en la Alta Edad se produjese un nuevo crecimiento hacia el arrabal de la Morería y hacia el Oeste, acercándose al río que proviene del Manantial de la Salud.

### Priego en la época bajo medieval (1226-1492).

- Es un periodo de enorme inestabilidad para la comarca de Priego. Entre 1226 y 1409, la ciudad fue tomada tres veces por los castellanos y dos por los nazaríes. Las sucesivas conquistas y reconquistas entre los siglos XIII y XV, debieron transformar las características de Priego para adecuarlo a unas condiciones propias de baluarte defensivo reforzando el sistema amurallado del nuevo castillo y adarve. Probablemente desaparecerían los arrabales extramuros existentes en la época musulmana y el ruedo de la ciudad estaría deforestado para garantizar su defensa.

- Según Quintanilla Raso y Peláez del Rosal se produjo una posible ampliación de la ciudad y, por tanto, del recinto amurallado hacia la Puerta del Agua. Estos autores proponen como límites del recinto amurallado: Adarve, Puerta del Sol, Puerta de Granada, calle Acequia, Obispo Caballero y Mesones, Torrejón, Plaza de Andalucía (Puerta del Agua), Calle Solana o Ribera, Plaza de San Pedro y Puente Llovía, donde se encontraba el acceso por el Arco de San Bernardo que aún se conserva. Contaría con cuatro puertas, las dos tradicionales de Granada y la Red (también llamada de San Luis), y otras dos nuevas, la de Torrejón o Puerta del Agua y la Puerta del Sol, en donde se construyó para su defensa la torre Ochavada.

- Los edificios y elementos arquitectónicos atribuibles a este periodo histórico son la Torre del Homenaje, la Iglesia de Santiago, la Iglesia de la Asunción, y las Ermitas de San Pedro, San Nicasio y de la Cabeza.

### La ciudad renacentista (1492-1600).

- Tras finalizar la conquista del reino de Granada, desaparece la inestabilidad fronteriza y a partir de ese momento la ciudad medieval se extiende desde la Villa y Morería hasta el Palenque y Manantial de la Salud. Este hecho viene amparado por un notable resurgir económico, que se basa en el auge de la industria sedera, importada por los musulmanes procedentes de la reconquista de Granada, y del comercio del excedente textil.

- La ciudad renacentista se caracteriza por un trazado más rectilíneo y por su baja densidad, perviviendo la funcionalidad agrícola y textil. Parece evidente que se erigió una cerca o empalizada con una finalidad no defensiva, sino fiscal, en relación con el derecho de cobrar tributos por parte del recién creado Marquesado de Priego en 1501, además de proteger a la población del contagio de las frecuentes epidemias de peste.

- Según Ángel Luis Vera Aranda, a finales del s. XVI el espacio urbano estaba comprendido entre los siguientes hitos: Adarve, las Carnicerías Reales, Ermita de San Pedro, Cava, Huerto Almarcha, Palenque, Caminillo, Santo Cristo, Carnero, la Hoya, Calle Nueva, Caño de los Frailes, Convento de San Francisco, Paseillo, Paseo de las Rosas y de nuevo Adarve.

- En cuanto a los accesos a la ciudad, según Ángel Luis Vera existían las puertas de San Luis en las Carnicerías, con dirección a Córdoba (Baena-Luque); la del Palenque en San Marcos, con dirección a Sevilla (Cabra- Carcabuey); la de la Cañada en Caracolas, con dirección Málaga (Loja-Rute); la de Granada en la Aurora, con dirección Granada (Alcalá-Almedinilla); la del Sol en Paseo de las Rosas, con dirección a Jaén (Alcaudete-Fuente Tójar); y la del Agua en la calle Torrejón, en los intramuros de la ciudad. Además existirían unos postigos exteriores como los de Almarcha, Herrera, Baldeadores, Cava, San Bernardo y Molino de Julián de Codes; y unos postigos interiores como los de la Red, Encarnación y Santa Ana.

- Entre las obras de infraestructura de esta época podemos destacar la delimitación del recinto del Manantial de la Salud y Fuente del Rey, el allanamiento de la Plaza del Palenque y el encauzamiento del arroyo de la calle Río.

- Entre los edificios Civiles podemos destacar la construcción del Pósito en el Palenque, el Colegio de San Nicasio, la Audiencia Pública, las Casas Consistoriales, la Cárcel, y el Conjunto monumental del Manantial de la Salud.

- Entre los edificios religiosos destacan la Iglesia de San Sebastián, la parroquia de la Asunción, la Ermita de la Aurora, la Iglesia y Convento de San Francisco, y las Ermitas de San Marcos y del Calvario.

- El proceso de formación de la ciudad renacentista se realiza, según Ángel Luis Vera Aranda, en base a una serie de ensanches y operaciones urbanas que afectan a la zona en torno a la Iglesia y Convento de San Francisco, al Palenque, la reestructuración del Llano de la Iglesia como centro militar, religioso, judicial y administrativo, la construcción del frontispicio y entorno monumental del Manantial de la Salud y el encauzamiento del arroyo que discurre por la calle Río, el ensanche urbano ligado a la Ermita de la Virgen de la Cabeza y del Calvario, la consolidación de las calles Málaga, Loja y Noria y otras actuaciones relacionadas con la construcción de varias fuentes y obras de infraestructura.

- En el siglo XVI se produce la configuración de la estructura urbana del Centro Histórico actual. Un aspecto muy importante a destacar en el modelo de ciudad de esta centuria es que este proceso de expansión está acompañado por una estructura de fábricas renacentistas -manieristas en su mayoría- que contribuyen a la estructuración de la ciudad, como elementos de referencia y cualificadores de los espacios urbanos y zonas de crecimiento; así, se configura el centro militar, administrativo, judicial y religioso en torno a la Plaza de los Escribano; otros de carácter civil, como las Carnicerías Reales y Pósito, cualifican los accesos principales al núcleo urbano desde Córdoba y Sevilla respectivamente; y además, otros de carácter religioso como las Ermitas del Calvario y de la Cabeza, la Aurora y el Convento de San Francisco estructuran el resto de las zonas de expansión de la ciudad.

## La ciudad del siglo XVII.

-Esta centuria se caracteriza, al igual que en el resto de Andalucía, por una fuerte recesión económica y decadencia, debido a la crisis de la industria textil como consecuencia de la expulsión de los moriscos en 1611, y a la ruina de la Hacienda pública en 1621, lo que supuso el aumento de los tributos. Todo ello provocó inflación, malas cosechas, alza de los precios, pobreza, hambre y miseria.

- Solamente en el ámbito religioso se percibe cierto afán constructivo, destacando el Convento de Santa Clara, el Convento, Iglesia y Hospital de San Juan de Dios, las Ermitas de San Luis y de Belén, el Convento e Iglesia de San Pedro, la Ermita del Carmen y el Humilladero del Calvario.

- En esta centuria, además, se realizan una serie de obras públicas de escasa importancia, y se produce la destrucción de diferentes lienzos de muralla como zona comprendida entre el Castillo y puerta de la Encarnación, así como la colmatación de la plaza del Llano de la Iglesia mediante viviendas

## La ciudad del XVIII: el apogeo barroco.

- En este siglo se produce la mejora de la Hacienda pública, la sucesión de buenas cosechas, la reactivación del comercio y sobre todo al auge de la industria textil de tafetanes de seda que se mantuvo hasta 1780-90, lo que provocó un periodo de desarrollo económico apoyado en una importante clase noble y de ricos comerciantes. La ciudad mantiene la estructura urbana de los siglos anteriores, y las transformaciones de la misma están encaminadas principalmente hacia la escenografía de la ciudad, y sobre todo a la renovación estética de los edificios construidos, principalmente religiosos, acompañadas de la construcción de suntuosas

casas nobiliarias.

- Se produce un importante auge constructivo de la arquitectura religiosa remodelándose los templos existentes, y edificándose otros de nueva planta, como las Angustias, el Carmen y las Mercedes. Además aparecen operaciones de apertura de plazas a efectos puramente persépticos, como ocurre en la Plaza de Villalta, de San Juan de Dios, de San Pedro, o de la Aurora.

- Se aprecia cierta contención en las construcciones civiles y en las obras públicas, entre las que podemos destacar la construcción de las casas nobiliarias de los Armijo, Puertas Nuevas y Vallejo, el colegio de la Asunción, la posada del Marqués, la casa de Expósitos, el complejo monumental de la Fuente del Rey y la remodelación del paseo del Adarve con todas sus fuentes.

- Se intensifica el proceso destructivo del recinto amurallado, desapareciendo el arco de la Encarnación, una torre en la calle Santa Ana, y el tramo de muralla entre el Arco de San Bernardo y el Convento de San Pedro.

- Se produce una nueva transformación del Llano de la Iglesia con la apertura de la Plaza de Villalta.

- Se producen cambios en la trama urbana del Barrio de la Villa, como consecuencia de la ampliación de la Parroquia de la Asunción, que supuso la ocupación parcial de las calles Jazmines y Bajondillo para construir la nueva Sacristía, la apertura de la Plaza de Villalta anteriormente comentada, y la ocupación de una calle sin salida y dos casas para la construcción de la Capilla del Sagrario.

- Se produce la racionalización del viario mediante la supresión de adarves o callejones sin salida; tales como la ocupación parcial de las calles Jazmines y Bajondillo, antes comentada; la de un callejón como consecuencia de la construcción de la Ermita de la Aurora; el ya mencionado para la construcción del Sagrario; y el existente en la parte trasera de la Iglesia de las Mercedes.

### La ciudad del XIX. Estancamiento tras la crisis de la industria textil.

- Es un periodo de estancamiento económico y urbano fruto de la crisis de la industria textil que se inicia con la ocupación de las tropas francesas entre 1808-14.

- En el plano histórico de Francisco Coello la ciudad de Priego de mediados de este siglo, la trama urbana es muy similar a la del siglo XVIII, apareciendo un ligero crecimiento siguiendo las vías de comunicación, relacionado con las calles de San Marcos, Loja, Málaga y Caracolas. También se observan ciertos vacíos en el interior de la ciudad ocupados por huertos y solares, lo que pone de manifiesto que la densidad del centro histórico era muy inferior a la actual.

- Siguiendo con la racionalización del viario, en 1835 se produce la desaparición de parte de la calle Concepción, situada junto a la de Zapateros (actual calle Isabel la Católica), y en 1850 se ocupó el callejón de Fuente Nueva próximo al Palenque y al Huerto Almarcha.

- En los dos primeros tercios de este siglo destaca la construcción de la nueva Cárcel en las proximidades de San Pedro y el Teatro en el Palenque.

- En el último tercio destaca la construcción del Cementerio de San Luis, la realización de obras en el Llano de San Pedro para la construcción de un mercado de Abastos, un nuevo edificio para Ayuntamiento y un Cuartel para la Guardia Civil, se construyó la actual Plaza de Toros y se realiza una nueva ordenación del Paseo de Colombia como parque público.

- En este siglo se producen importantes destrucciones en la ciudad motivadas principalmente por la disolución del régimen señorial en 1834, y la desamortización eclesiástica y civil. En este sentido destaca la destrucción de la torre ochavada, claustro de San Pedro, desamortización del Convento de San Francisco y demolición del Convento de Santa Clara

- En definitiva el siglo XIX es un siglo de decadencia y crisis económica, de escaso crecimiento urbano y actividad constructiva en la ciudad, para entrar en otro, siguiendo la alternancia de centurias, de claro crecimiento como es el siglo XX.

## La ciudad actual: siglo XX.

1900-1923.

- Es un periodo de auge económico en la ciudad de Priego que se traduce el desarrollo de una importante clase burguesa que posibilita la entrada del modernismo y regionalismo, y la aparición de importantes casas señoriales ligadas a las calles principales de la ciudad.

- Se produce el embovedado de la calle Río, iniciado en 1890 y finalizado en torno a 1920-25, junto con la renovación de su caserío y el asentamiento de una importante clase burguesa en este espacio de la ciudad, que adquiere un carácter singular en la estructura urbana de Priego, al incorporar el conjunto monumental del Manantial de la Salud y Fuente del Rey al centro de la ciudad.

- Entre las obras de infraestructuras, destaca la instalación y ampliación del teléfono y del telégrafo, la mejora del alumbrado público y del servicio de transportes, así como diversas obras de alcantarillado y sobre la red de aguas.

- En este periodo se produce la desaparición del claustro del Convento de San Pedro y el lavadero situado en la calle Ribera de los Molinos.

1923-30/1. Dictadura del General Primo de Rivera.

- Durante este periodo de sólo siete años se produce un considerable avance que afecta principalmente a la realización de obras de infraestructura y mejora del trazado urbano. La aceptable situación económica permitió bastantes realizaciones; sin embargo, a partir de 1929, con la crisis de la Hacienda Pública, las actuaciones volvieron a paralizarse.

- Entre las actuaciones más destacadas se encuentran la creación definitiva del primer parque público de Priego -Paseo de Colombia-, la apertura de la calle Cava en dirección a Ramón y Cajal (1923-25), la expropiación de viviendas y ordenanza sobre el alineamiento para la construcción de la Carretera de Monturque -Alcalá, y la remodelación del Sector del Santo Cristo, Virgen de la Cabeza, Calvario.

1930/1- 1936. Segunda República.

- Es una época muy negativa para el municipio, no realizándose las mismas intervenciones que en la época anterior. Durante estos cinco años se pretendió romper con el urbanismo del pasado, produciendo una intensa renovación en la ciudad en la que no se tuvieron en cuenta condicionantes de tipo histórico y/o artístico.

- Se produce la demolición de varios monumentos importantes, como el Pósito del Palenque, la Cárcel, las Casas Consistoriales y la Audiencia Pública, todos ellos provenientes del siglo XVI.

- También se acometieron importantes iniciativas relacionadas con la construcción de la carretera de las Lagunillas, el colegio Emilio Fernández en el Palenque, y la nueva Cárcel en la calle Ramón y Cajal.

1936-75. Dictadura del General Franco.

- Entre 1936 y 1955, todo el país se vió inmerso en una profunda crisis económica, con mínimo crecimiento urbano. En este periodo se producen la construcción del actual Ayuntamiento, del monumento del Sagrado Corazón de Jesús en 1941. Con esta obra se inicia el proceso de apertura de la plaza del Llano de la Iglesia, que se culminará con el derribo de las viviendas que aún permanecían en la década de los ochenta.

- Desde 1955 a 1975 la situación económica cambia radicalmente. Se vive la euforia desarrollista y la Hacienda Pública mejora acometiendo importantes obras. En Priego, desgraciadamente, este momento histórico se ve acompañado por una fuerte emigración, sobre todo de las áreas rurales de su término, a otros lugares de España. El crecimiento de la ciudad se dirige hacia el Oeste mediante la construcción del Seminario Salesiano, en donde posteriormente se van ubicando otros servicios, como colegios de enseñanza primaria, el instituto de formación profesional, la posterior reutilización del antiguo seminario como instituto de Bachillerato, etc.

1975-1996. La ciudad de la democracia.

- En la década de los 70 se produce un gran apogeo económico que incidió en una fuerte especulación del suelo. Ello, unido al muy deficiente control y gestión del patrimonio existente de la ciudad, provoca la ruptura de la imagen de la misma con intervenciones de aumento indiscriminado de altura, e innumerables pérdidas del patrimonio histórico-artístico, entre las que destacan la Posada del Marqués, la Ermita de la Virgen de la Cabeza, parte de la Muralla en la Carrera de Álvarez y los escasos restos de la Ermita de San Marcos.

- Según el plano parcelario de la ciudad de Priego del Ministerio de Hacienda de 1975, en esta fecha la ciudad en la zona Oeste estaba configurada de forma aislada y discontinua, sin ningún tipo de asentamiento residencial, por edificios de carácter público como el Seminario Salesiano, la Plaza de Toros, el Matadero y el Asilo Arjona Valero. En el borde Norte, la carretera de Monturque a Alcalá se encuentra ya definida por edificación residencial e industrial en donde destacan el colegio público Camacho Melendo, el Campo de Deportes entre las calles San Fernando y Ntra. Sra. de los Remedios, el Cuartel de la Guardia Civil y la Cárcel. En el Borde Sur la ciudad posee un nivel de consolidación muy similar al actual en donde se encuentran construidos el colegio público de la calle Caracolas, el de Carmen Pantión y el internado Cristóbal Luque Onieva; y en el Este, las calle Caño de los Frailes, Nueva, San Rafael y Puerta de Granada poseen un nivel de consolidación muy similar al actual, destacando el vacío urbano existente vinculado a la Calle Verónica, en donde recientemente ha sido construido el colegio público Alcalá Zamora.

- El Centro Histórico en el año 1975 poseía un menor grado de densificación ante el predominio de vivienda de tipo tradicional unifamiliar. En el exConvento de San Francisco es inapreciable el claustro principal, estando destinado probablemente en esta época a uso industrial. La plaza del Llano de la Iglesia estaba parcialmente ocupada por edificaciones, cuya demolición en la década de los 80 ha dado pie a la configuración actual de este espacio urbano. En la Plaza del Palenque continua en pie el colegio que se levantó durante la Segunda República, y que fue demolido recientemente.

- En 1975 se redacta una Delimitación de Suelo Urbano, con unas consecuencias muy negativas para la ciudad, pues derivó en numerosas sustituciones de viviendas unifamiliares por tipos plurifamiliares de hasta seis plantas, junto con procesos de reparcelación en el Centro Histórico de Priego. Todo ello unido a un importante crecimiento incontrolado de la ciudad, fundamentalmente hacia el Oeste y Norte.

- La aprobación de las NN.SS. de Priego el 20 de octubre de 1982 referidas al suelo urbano y urbanizable de la ciudad de Priego, suponen el inicio de una etapa de planificación y control urbanístico, y la estructuración de la ciudad mediante la construcción de nuevos equipamientos; tales como el Polideportivo Municipal, el Centro de Salud, la Estación de Autobuses, el Hogar del Pensionista, etc.

### 3.1.4.3. Usos del suelo.

- En el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. el uso dominante es el residencial, destinado mayoritariamente a vivienda unifamiliar. Representa el 76,5% del total de los edificios incluidos en este ámbito, simultaneado con el uso propio de los servicios indispensables vinculados a la vivienda, como comercios, equipamientos, pequeños almacenes, etc. En el Barrio de la Villa el índice referido a viviendas unifamiliares aumenta hasta el 86,7%

- Las viviendas plurifamiliares en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. representan solamente el 17,1% del total de los edificios destinados a uso residencial, correspondiendo a este tipo el 47,4% del total de las viviendas familiares incluidas en este ámbito. Esto quiere decir que si bien el número de edificios de carácter plurifamiliar no es excesivo, sus condiciones de altura y ocupación hacen que aglutinen casi el 50% de las viviendas en este ámbito. En el caso del Barrio de la Villa el porcentaje de edificios de carácter plurifamiliar representan el 7,3% sobre el total de edificios residenciales ( 22,3% de las viviendas familiares), muy inferior al valor medio correspondiente al ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. Todo ello pone de manifiesto que el nivel de renovación en el ámbito análisis y diagnóstico del P.E. es muy superior al del Barrio de la Villa.

- Las viviendas plurifamiliares, entre las que predominan las promociones de 3 viviendas por parcela y las de tipo bifamiliar, frente a las promociones más numerosas, se encuentran localizadas con carácter discontinuo vinculadas a los espacios urbanos y calles de mayor presión comercial: Lozano Sidro, Plaza del Palenque, Obispo Pérez Muñoz, Carrera de las Monjas, Plazas de Andalucía y de la Constitución, Río, Trasmonjas, Solana, Ribera, Isabel la Católica, República Argentina, Carrera de Álvarez y Paseo de Colombia. En el resto de las zonas de este ámbito territorial, de menor actividad y dinamismo constructivo y comercial, predomina la vivienda unifamiliar.

- En el Barrio de la Villa las escasas intervenciones de carácter plurifamiliar se localizan en aquellas zonas que poseen acceso rodado y en las que, por tanto, la renovación de los edificios existentes es económicamente rentable: calles Adarve y Santiago.

- Los comercios, oficinas y otros servicios se manifiestan de manera muy reducida como uso exclusivo vinculado a parcela catastral independiente. Predominan en aquellas zonas de mayor actividad comercial y que, por tanto, coinciden con las de mayor renovación edilicia hacia tipos plurifamiliares, ya anteriormente citadas. No obstante, en el Barrio de la Villa y amplios tramos de la calle Río, Carrera de Álvarez y Paseo de Colombia, los comercios son escasos debido a que los tipos residenciales tradicionales son poco receptivos a estos usos.

- La vinculación histórica de Priego de Córdoba al cultivo del olivar hace que todavía existan gran número de almazaras. En la actualidad todas ellas se encuentran inactivas y la mayoría desmanteladas. Existen casos en las que estas instalaciones industriales aparecen relacionadas con estructuras residenciales: Recreo de Castilla, Carrera de las Monjas 44 y 46 (Huerto Almarcha), Carrera de las Monjas, 30 y Paseo de Colombia 2 y 8; o con carácter exclusivo como en el Paseo de Colombia, 25, perteneciente a Doña. María Salud Madrid Alcalá Zamora.

- La industria textil ha tenido una gran importancia en la economía de Priego desde el siglo XVI hasta la actualidad. Son estructuras edilicias que en la mayoría de los casos conviven con los tipos residenciales, entre las que destacan, dentro del ámbito de análisis y diagnóstico del P.E., la de la vivienda en calle Real, 42, otras en calle Adarve, y la situada en calle Pasillo esquina con calle Puerta de Granada. Como edificios de este carácter y uso exclusivo destaca la industrial textil que presenta fachada a las calles Ribera de los Molinos y Molinos.

- El uso de aparcamiento en edificios ha proliferado muchísimo en los últimos años ante el aumento del número de vehículos y la imposibilidad de los espacios libres y de las calles de la trama histórica, dada su sección, de absorber esta demanda. Edificios industriales y almacenes, actualmente en desuso, y parcelas de gran superficie y profundidad, así como edificios de nueva planta, han sido destinados actualmente al uso de aparcamiento. Estas edificaciones son claramente insuficientes para cubrir la demanda actual de aparcamientos y ponen de manifiesto el problema del tráfico y aparcamientos que existe en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E.

- El ámbito de análisis y diagnóstico del P.E cuenta con un buen nivel de dotaciones. Los equipamientos se sitúan estructurando el tejido urbano y cualificando los espacios libres existentes. Por otro lado se aprecia cierta polarización en la ubicación de los mismos, ya que los equipamientos de tipo comercial, religioso, asistencial, social, cultural e institucional se localizan principalmente en Carrera de las Monjas, calle Río y Plaza de la Constitución.

- Parece adecuado establecer unas condiciones de cambio hacia usos dotacionales para ciertos edificios residenciales, sobre todo para aquéllos que por su capacidad estructurante en la trama urbana, sus características constructivas y/o la pertenencia al patrimonio monumental, deben mantener íntegramente su estructura y formalización actual.

- Necesidad de tender a un sistema de equipamientos más equilibrado, con elementos con capacidad revitalizadora y estructurante en la trama urbana, que sirvan de referencia en su imagen y cualifiquen sus espacios libres. De este modo, existen una serie de sectores dentro del ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. en los que es aconsejable intervenciones en este sentido: en el Barrio de la Villa, mediante la rehabilitación de algunos de los edificios existentes; en el Paseo de Colombia, al objeto de su cualificación e incorporación a la actividad de la ciudad; en la Plaza del Palenque, mediante la mejora de su imagen urbana; y en el Borde Sur, pues tanto el barrio del Calvario como la zona relacionada con las calles Málaga y Loja que presentan hoy una trama ausente de referencias y carente de servicios.



### 3.1.4.4. Características de la edificación.

#### 3.1.4.4.1. Nivel de ocupación.

- La proporción de las viviendas desocupadas en el municipio de Priego y la provincia de Córdoba no difieren mucho entre sí, siendo en la Provincia del 12,3%. Por lo que se refiere a viviendas secundarias, en la provincia existen el 9,6% del total, porcentaje muy similar al índice del municipio de Priego situado en torno al 9,5%.

- En el municipio de Priego se observa como se está produciendo la progresiva concentración de habitantes en el núcleo de Priego (80,6% de viviendas principales) y la despoblación de los núcleos rurales existentes en el término (70,3% de viviendas principales).

- Los porcentajes de viviendas no principales, según cuantificación realizada de las viviendas no principales, es del 21,2% en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E, porcentaje muy similar al del municipio de Priego y algo superior al núcleo. En el Barrio de la Villa el índice de viviendas no principales es del 24,8%, superior al ámbito anterior y al núcleo de Priego. Este fenómeno, de mayor número de viviendas no principales -desocupadas y secundarias- es propio de los centros históricos por sus características tipológicas y morfológicas, que en el caso del Barrio de la Villa se encuentran mucho más acentuadas. En cualquier caso, esto pone de manifiesto que el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. y el Barrio de la Villa posee un nivel de ocupación aceptable similar al del municipio de Priego, y al valor medio de la provincia de Córdoba.

- Las viviendas no principales -secundarias y desocupadas- poseen escasa importancia y además no provocan la degradación de una zona determinada, pues se encuentran distribuidas de modo arbitrario en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E.

#### 3.1.4.4.2. Edad de la edificación.

- En el municipio de Priego el número de viviendas anteriores a 1941 es del 27,7%, inferior al del municipio de Baena (34%), y superior a la provincia (20%). Por otro lado el periodo en el que se produjo una mayor renovación de la edificación existente, o la construcción de otras de nueva planta, corresponde al intervalo comprendido entre 1971 y 1990, con un porcentaje del 49,8%, muy superior al del municipio de Baena, que en este periodo sólo cuenta con un 31%, y también al de la provincia, que es del 43,4%.

- La edificación residencial en Priego es relativamente reciente, habiendo sufrido una importante renovación y aumento de su número en los últimos 60 años, llegando esto a representar el 72,3% del número total de viviendas.

- El porcentaje de edificios anteriores a 1933 en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E es del 20,1%, mientras que en el Barrio de la Villa es del 43%. Esto indica que la edificación incluida en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. posee un alto nivel de renovación, equivalente al 79,9% de los edificios existentes, mientras que en el Barrio de la Villa este valor se reduce muchísimo, representando única y exclusivamente el 57% de los edificios existentes.

- La estructura morfológica existente en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. está sometida a mayores tensiones de tipo comercial y dinamismo constructivo que el Barrio de la Villa, habiéndose producido innumerables pérdidas en el patrimonio edificado en los últimos treinta años.

- En el Barrio de la Villa las edificaciones anteriores al segundo tercio del siglo XX se sitúan principalmente en torno a las calles Real, Bajondillo y Jazmines. Todas ellas responden a calles de escasa sección, lo que hace que la sustitución total del edificio sea muy costosa, de ahí que las edificaciones hayan sido reformadas, pero perdurando la estructura fundamental del edificio.

- En el resto del ámbito de análisis y diagnóstico del P.E., se han producido como hemos dicho anteriormente importantes renovaciones provocando en algunos casos, ante una total falta de sensibilización con el lugar en los edificios de reciente construcción, la pérdida de sentido y descontextualización de las edificaciones anteriores al segundo tercio de este siglo. Sin embargo, existen espacios urbanos de carácter singular, como la calle Río, Carrera de las Monjas, Carrera de Álvarez, Compás de San Francisco y San Pedro, Plaza de Andalucía, de la Constitución y de San Juan de Dios, y las Calles Obispo Caballero y Puertas Nuevas, en las que todavía se mantienen secuencias de edificios anteriores al segundo tercio del siglo XX.

#### 3.1.4.4.3. Estado de la edificación.

- En el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E el estado de la edificación es bueno, correspondiendo a este nivel el 91,4% de los edificios existentes. Este aspecto se encuentra ligado a que solamente el 20,1% de las viviendas están construidas con anterioridad al segundo tercio del siglo XX, y a que el número de viviendas no principales representan únicamente el 21,2%.

- En el Barrio de la Villa el estado de la edificación es bueno, correspondiendo a este nivel el 92,4% de los edificios existentes, superior al ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. No obstante, el 43% de las edificaciones están construidas con anterioridad al segundo tercio del siglo XX; esto es entendible en base a que el número de viviendas no principales representan solamente el 24,8%, superior al ámbito de análisis y diagnóstico del P.E., y al fomento de una política de rehabilitación encaminada a fijar la población residente en sector de la ciudad.

- Las viviendas en estado malo, deficiente y en ruinas tienen escasa importancia. Por tanto no provocan la degradación de una zona determinada en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E.

#### 3.1.4.4.4. Altura de la edificación.

- En el Barrio de la Villa la altura dominante es de 1 más desván, dos plantas y dos plantas más desván que responden a las edificaciones de carácter tradicional anteriores a 1941, las cuales representan el 43% de todas de los edificios que forman este conjunto urbano. Las edificaciones de nueva planta, surgidas en el último tercio de este siglo, están relacionadas normalmente con calles de acceso rodado y responden a una altura de dos plantas, tres plantas y algunas de cuatro plantas. Esto ha provocado que estos nuevos edificios carezcan de estructuración vertical, desapareciendo el sobrado o desván como planta de coronación del mismo. Es un conjunto urbano que presenta cierta arbitrariedad en la altura de la edificación, aspecto que contribuye muy especialmente en la riqueza de su imagen urbana y que a través de este Plan Especial es necesario preservar.

- En los espacios urbanos de carácter singular las edificaciones de tipo tradicional poseen una altura de dos más desván y tres plantas; esta última altura generalmente responde al ennoblecimiento de los tipos tradicionales o a edificios de nueva planta fruto del auge de una clase burguesa durante finales del siglo XIX y primer tercio de este siglo. Ahora bien, en el último tercio de este siglo se han producido importantes renovaciones de la edificación en estas zonas hacia tipos plurifamiliares, regidos por un claro interés especulativo, con una altura de 4 y 5 plantas, que en la calle Río y Paseo de Colombia llegan hasta las seis plantas. Este fenómeno afecta de una forma importante a la imagen urbana de estos espacios urbanos que históricamente han tenido una gran significación en la ciudad de Priego, y que a través de este Plan Especial es necesario reconducir hacia soluciones volumétricas de menor impacto ambiental.

- En la colación de San Francisco las edificaciones de tipo tradicional poseen una altura de dos plantas y dos plantas más desván. Las renovaciones producidas son mucho menores que en el sector anterior, habiéndose producido a través de edificaciones de tres plantas y con carácter puntual de cuatro y cinco plantas. Esto es debido a que esta trama es mucho más densa y de difícil acceso rodado.

- Las edificaciones vinculadas a las calles Málaga y Loja poseen un altura predominante de dos plantas, excepto en los tramos próximos a la calle Ubaldo Calvo en la que predominan tres plantas. Esta zona se ha mantenido bastante desligada del dinamismo inmobiliario de la ciudad, por lo que las renovaciones producidas no han superado la altura de dos y tres plantas, manteniéndose todavía cierta uniformidad en la altura de la edificación.

- En el Barrio del Calvario la altura máxima de la edificación es de dos plantas. La topografía tan acusada de este promontorio hace que predominen las parcelas con dos frentes de fachadas a calles paralelas, produciéndose, por tanto, la alternancia de la altura equivalente a una tapia o cerramiento exterior con volúmenes contruidos de una y dos plantas. Esto proporciona una gran arbitrariedad volumétrica que, ligada a la riqueza paisajística que posee, hace necesario el mantenimiento de todos estos valores a través de una ordenanzas específicas.

- En la zona de ensanche vinculada a la Ermita de la Cabeza la altura predominante es de dos y tres plantas, si bien en la zona próxima a la calle Lozano Sidro, de gran presión comercial, las renovaciones producidas a partir de los años 60 han estado encaminadas hacia edificios plurifamiliares de 4 plantas de altura. En el resto de las calles la altura dominante es de dos plantas.

- En el Palenque las edificaciones han sido renovadas casi en su totalidad por otras de nueva planta y altura tres plantas, aunque existen algunos ejemplos, principalmente vinculadas a las calles Obispo Pérez Muñoz y Lozano Sidro, de carácter plurifamiliar de cuatro y cinco plantas de altura. La trama urbana comprendida entre la plaza del Palenque y la calle Río, de difícil acceso rodado, posee una altura predominante de tres plantas, existiendo edificaciones de dos plantas y cuatro plantas, correspondiendo estas últimas a nuevas edificaciones de carácter plurifamiliar.

- En el Huerto Palacio o Barrio de Belén la edificación y parcelación responden a una altura uniforme de dos plantas. No obstante, se están produciendo ciertas tensiones en su borde provocando edificaciones de carácter plurifamiliar de altura tres plantas. Es importante destacar como el borde de este barrio hacia la calle Ribera de los Molinos está configurado a través de un edificio industrial de gran longitud y altura uniforme apoyado sobre un muro de mampuestos, que está presente en la imagen del núcleo de Priego desde las carreteras de Alcalá y de Jaén.

- La trama de contacto con la calle Ramón y Cajal y Avda. de Granada, formado por las calles Cava, Conde de Superunda, Barrio de Jesús Nazareno, Luis Braille,..., responde en su mayoría a nuevas edificaciones de dos plantas, en el caso de viviendas unifamiliares, y cuatro, en las intervenciones de tipo plurifamiliar.

- En el ámbito de análisis y diagnosis del P.E. los espacios urbanos de carácter singular, sometidos a mayor presión económica y aglutinando la mayoría de la actividad comercial y de servicios del núcleo de Priego, poseen cierta variabilidad y aleatoriedad en la combinación de edificios de distinta altura, alternándose los edificios de tipo tradicional de altura dos plantas, dos plantas más desván y tres plantas con otros de mayor altura, de hasta 6 plantas, que se corresponden con nuevas edificaciones de carácter plurifamiliar. Estas zonas se encuentran rodeadas por otras mucho más estáticas, sometidas a una menor presión económica, y mayor uniformidad en la altura con predominio de dos plantas y de las correspondientes a los tipos tradicionales: al Suroeste la zona de ensanche ligada a la Ermita de la Virgen de la Cabeza y el Calvario; al Sur las edificaciones vinculadas a las calles Málaga y Loja; al Este las edificaciones de la colación de San Francisco y las ligadas a la calle Puerta de Granada y el Barrio de la Villa; y al Norte, el Barrio de Belén.

#### 3.1.4.4.5. Tipología de la edificación.

- La vivienda unifamiliar entre medianeras se corresponde con aquellas viviendas de tipo tradicional que han sufrido importantes transformaciones, en las que ha desaparecido su estructuración vertical normalmente rematada con planta desván, o bien con las de nueva planta de carácter adosado que lógicamente responden a un programa de necesidades actual. Es el tipo dominante en el ámbito de análisis y diagnosis del P.E. Se localizan principalmente en la zona de ensanche ligada a la Ermita de la Virgen de la Cabeza y el Calvario, en la trama urbana relacionada con las calles Málaga y Loja, colación de San Francisco y ensanche hacia la Calle Puerta de Granada, y en el Barrio de Belén. Normalmente este tipo se corresponde con una altura

de la edificación de dos o tres plantas.

- Las viviendas unifamiliares con jardín delantero y/o aisladas, tienen poca significación en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E., existiendo algunos ejemplos situados en el calle Luis Braille y Ramón y Cajal.

- La vivienda unifamiliar de tipo tradicional responde a un doble o triple crujía destinado a uso residencial en fachada y el resto de la parcela se destina a amplios patios a los que se vinculan construcciones relacionadas con antiguas actividades agrícolas y ganaderas. Esto provoca la aparición de una secuencia de huecos en la pieza residencial, que coinciden en dimensión y posición, para permitir el trasiego o paso desde la calle al patio interior. Existen casos en los que la parcela posee frente a dos calles, asumiendo una de ellas -postigo- la función específica de conexión de la zona de servicio con el espacio público. A veces esta zona de servicio agrícola, en los edificios más singulares, fue sustituida por molinos aceiteros, o dependencias relacionadas con la industria textil, con acceso normalmente independiente. Estos tipos se estructuran verticalmente en una o dos plantas dedicadas a vivienda y una planta de coronación a modo de desván o sobrado destinada a trastero o zona de desahogo de la vivienda. En el ámbito de análisis y diagnóstico están distribuidos de una manera discontinua e irregular en el tejido urbano, localizados vinculados a las calles Málaga, Loja, Caracolas, Obispo Pérez Muñoz, Puertas Nuevas, Obispo Caballero, San Francisco, Alta, Ribera y Solana; es un tipo predominante en el Barrio de la Villa y del que perduran escasos ejemplos en el barrio de Belén. Entre los edificios más singulares relacionados con este tipo edilicio podemos destacar la Casa de los Caracuel en San Francisco, 14 y la casa Tejero en calle Puertas Nuevas, 16.

- La vivienda unifamiliar tradicional con jardín responde al tipo tradicional en el que el patio de labor, fruto del ennoblecimiento y entendimiento residencial de la estructura edilicia anterior como consecuencia de la caída en desuso de la actividad agrícola e industrial, evoluciona hacia un jardín. Los ejemplos existentes de este tipo edificatorio son bastante reducidos, localizados en la las calles Río, Real, Santa Ana y Carrera de las Monjas y de Álvarez. Entre los ejemplos más significativos podemos destacar la casa de la familia Madrid Alcalá-Zamora en Carrera de las Monjas, 10, la vivienda vinculada al Huerto Almarcha, que posee almazara actualmente desmantelada, y la situada en calle Real, 42 en la que todavía existe, con fachada al Adarve, una industrial textil activa.

- La vivienda tradicional casa patio responde a la evolución de la zona residencial del tipo tradicional hacia una estructura de casa patio, manteniendo el patio de labor y todas las dependencias de tipo agrícola e industrial vinculadas él. Las edificaciones que responden a este tipo edilicio se sitúan principalmente en la calle Río, Carrera de las Monjas y de Álvarez. Dentro de este tipo podemos destacar la Casa de los Candil (Armijo) en Carrera de las Monjas, 2 y la casa de Palomeque situada en calle Río, 9.

- La vivienda unifamiliar tradicional casa patio con jardín se corresponde con aquellas viviendas de tipo tradicional en las que la zona residencial ha evolucionado hacia una estructura de casa patio y el patio de labor hacia jardín, ante la caída en desuso de la actividad agrícola y/o industrial. Las edificaciones que responden a este tipo se sitúan principalmente en la calle Río y Carrera de las Monjas. Dentro de este tipo edilicio podemos destacar la Casa de los Valverde en Carrera de las Monjas, 47, Casa en Carrera de las Monjas, 30 -que mantiene la almazara aunque desmantelada-, y la casa Arnau, situada en calle Río, 14.

- La vivienda unifamiliar tipo casa tienda, está relacionada con estructuras edilicias en las que conviven el uso residencial y el comercial, este último ubicado en planta baja. Es un tipo hoy en desuso y del que quedan escasos ejemplos, situados en aquellas zonas del Centro Histórico de gran actividad comercial con carácter histórico, como son la Plaza de Andalucía y calles Obispo Caballero, Solana, Ribera y Doctor Pedrajas.

- La vivienda unifamiliar tipo Quinta, es un tipo edificatorio en el que la estructura residencial posee generalmente carácter de vivienda de recreo, y en la que el jardín adquiere especial protagonismo, y que a su vez puede estar relacionada con actividades agrícolas y/o industriales, tales como almazaras o aceñas, etc. Destaca el Recreo de Castilla, como vivienda de recreo vinculada a jardín, que además posee almazara y aceña, ambas vinculadas a un caz de agua, de los que sólo queda el edificio que albergaba estas actividades.

- Las viviendas plurifamiliares entre medianeras son edificaciones formadas por dos o más viviendas que a veces albergan otras actividades con carácter complementario a la residencial, normalmente ubicadas en planta baja. Representan el 17,2% del total de edificios destinados a uso residencial, y se encuentran situados principalmente en las zonas de mayor actividad comercial y presión económica del ámbito de análisis y diagnóstico del P.E, como las calles Lozano Sidro, Obispo Pérez Muñoz, Río, Ribera, Solana, Mesones, República Argentina, Doctor Pedrajas, Cava, Carrera de las Monjas, Paseo de Colombia y Plazas de la Constitución y de Andalucía.

- Existen otros tipos plurifamiliares vinculados a patio interior o de manzana, de los que existen escasas referencias históricas en el núcleo de Priego, o que incorporan un pasaje comercial que a veces posee carácter público. Estos tipos responden a intervenciones recientes y se encuentran escasamente ejemplificados; entre los primeros destacan los situados en las calles Noria, Buen Suceso, Conde de Superunda, Plaza de los Caballos y Carrera de Álvarez, y entre los segundos los de San Marcos, Torrejón y Cava. Lo mismo ocurre con las viviendas plurifamiliares aisladas, destacando las promociones de carácter público y social ligadas a las calles Cava y Ramón y Cajal.

- Dentro de las tipologías industriales, existe gran número de almazaras en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E., aunque en la actualidad todas ellas se encuentran inactivas y la mayoría desmanteladas. Estas instalaciones industriales aparecen relacionadas con estructuras residenciales, como en el Recreo de Castilla, Carrera de las Monjas 44 y 46 (Huerto Almarcha), Carrera de las Monjas, 30 y Paseo de Colombia 2 y 8. Tan solo nos encontramos con un edificio destacable con este uso y de carácter exclusivo, situado en el Paseo de Colombia, 25. Actualmente existen otras almazaras activas, de reciente construcción, ubicadas en la Ribera de los Molinos con fachada a la Avda. de Granada.

- Las industrias textiles son estructuras edilicias que generalmente conviven con los tipos residenciales tradicionales. Responden a grandes espacios diáfanos con cubierta a dos aguas en que sus estructuras murarias se encuentran aligeradas. Existen numerosos ejemplos en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E de industrias textiles vinculadas a viviendas, entre las que destaca la vivienda en la calle Real, 42. Con uso exclusivo es muy significativa la industrial textil con fachada a las calles Ribera de los Molinos y Molinos, que destaca por su longitud y pureza volumétrica, así como por la presencia de la misma en la imagen del núcleo de Priego desde las carreteras de Jaén y Alcalá.

- Dentro del ámbito de análisis y diagnóstico del P.E existen otros tipos industriales que responden a estructuras ligeras de escaso interés arquitectónico. En este tipo de actividades se incluyen otros tipos de industrias como carpinterías, almacenes, etc. Su número es bastante reducido. Tan sólo podemos destacar las construcciones vinculadas a la Avda. de Granada y la industria situada en la calle Ramón y Cajal, que anteriormente era textil.

- Los equipamientos de tipo comercial, religioso, socio-cultural e institucional, se localizan principalmente en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. En general, estos edificios públicos se singularizan únicamente a través de su composición de fachada, y aprovechan anteriores estructuras, manteniendo el número de plantas y altura del entorno donde se ubican -muchos de ellos responden a la rehabilitación de edificios de anteriores tipos residenciales como la Casa de la Cultura, Casa Museo de D. Niceto Alcalá Zamora, el Museo Arqueológico Lozano Sidro, etc...-, a excepción de los de tipo religioso que manifiestan una mayor libertad y significación volumétrica.

- Dentro del equipamiento social y cultural, y dentro del ámbito de análisis y diagnóstico del P.E., se encuentran el cine Gran Capitán y el Victoria -este último de propiedad pública y actualmente en obras-. Son tipos edificatorios muy integrados a nivel de altura y volumen en la morfología urbana. Tan sólo, el volumen de la sala del cine Gran Capitán adquiere gran protagonismo como elemento de referencia en las vistas del núcleo de Priego desde la Hoya y el Calvario.

- En el equipamiento asistencial destaca el Hogar del Pensionista y tres Residencias de Ancianos. Entre ellas destaca la residencia de ancianos situada junto al cine Gran Capitán que se manifiesta insensible a su capacidad como hito o elemento de referencia en la Hoya.

- El equipamiento escolar responde, excepto los situados en calle Puerta de Granada y Haza Luna, a intervenciones sobre edificios existentes, carentes de las instalaciones y espacios libres asociados a este tipo de equipamientos. En el caso del Colegio San José de los HH. Maristas, se han realizado obras para la construcción de comercios y aparcamientos, y se han reubicando las pistas deportivas sobre la cubierta del nuevo edificio.

#### 3.1.4.4.6. Características estéticas de la edificación. Tratamiento de fachadas.

- El Barrio de Villa responde al predominio de una tipología tradicional de marcado carácter rural, con tratamiento uniforme de las fachadas mediante encalado y cierta arbitrariedad en la altura de las edificaciones. Las características estéticas de la edificación responden a las siguientes constantes: las fachadas poseen una estructuración vertical y composición de huecos a ejes; los huecos son adintelados de proporción vertical en general (1:2), excepto los correspondientes a la planta última que son de menor tamaño y proporción, por lo general cuadrada o ligeramente rectangular; ausencia de zócalo, siendo una línea de color negro la que resuelve la unión entre el pavimento y el paramento de fachada; los cuerpos volados suelen ser enrejados en su perímetro con unos 30 cm. de vuelo situados en las plantas intermedias y de remate; predominio de la fachada plana, sin decorado ni molduras en sus huecos, aunque suelen aparecer balcones volados; la cornisa de remate normalmente posee una dimensión bastante reducida y formalización muy racional; en la carpintería hay un claro predominio de puertas y ventanas de madera en tonos oscuros con persianas de lamas de madera enrollables mediante cordón exterior pintadas en tonos verdes y oscuros; la cerrajería es de acero macizo pintado de color negro principalmente, responde a unos criterios compositivos muy racionales; el tratamiento exterior, mediante mortero de cal o bastardo en las edificaciones más antiguas y encalado exterior sin ningún tipo de colorante, y enfoscado de cemento en las más recientes; la cubierta es inclinada, manifestada como tal en su interior y acabada con teja árabe parda; la mayoría de la edificación posee canalón, motivado por el poco vuelo del alero de coronación y con el fin de proteger a la fachada de posibles humedades, predominando la chapa de cinc pintada de color verde.

- Las nuevas edificaciones en general se adecuan a estas constantes que presenta el Barrio de la Villa. No obstante, es necesario establecer unas condiciones estéticas que garanticen la integración y armonización de las nuevas edificaciones con las características que presenta este conjunto urbano.

- En el caso de las edificaciones vinculadas a espacios urbanos de carácter singular, su formalización responde fundamentalmente a dos momentos históricos de auge económico: el siglo XVIII, con el desarrollo de una clase noble y de comerciantes ligados a los excedentes de la industria de la seda, que genera la construcción de importantes edificios de carácter residencial, lógicamente vinculados a las calles y espacios urbanos más representativos de la ciudad en el estilo propio de la época, el barroco; y a finales del siglo XIX y principios de esta centuria, con el desarrollo una importante clase burguesa, como consecuencia del desarrollo de la industria textil y de la agricultura, que genera una gran renovación edificatoria, permitiendo la incorporación del regionalismo y modernismo, lo que contribuye de forma muy especial a la singularización de estos espacios urbanos. La importancia de estos dos momentos históricos, y en especial la del último periodo, hacen que el tratamiento de las fachadas de la edificaciones vinculadas a estos espacios no responda a unas constantes compositivas y materiales, apareciendo materiales como el ladrillo visto, el acabado exterior mediante esgrafiados, etc. A partir de los años 60 se han producido importantes renovaciones que responden a otros tipos edilicios de mayor altura, totalmente descontextualizados y carentes de cualquier referencia hacia el lugar.

- Entre los espacios urbanos de carácter singular destacan la calle Río, Carreras de las Monjas y Álvarez, Compas de San Francisco, Plaza de San Juan de Dios, Plaza de San Pedro, Paseo de Colombia, entorno de la Fuente del Rey, Llano de la Iglesia, y Plazas del Palenque, Andalucía y de la Constitución. En el tratamiento de las edificaciones vinculadas a estos espacios urbanos podemos destacar los siguientes aspectos que influyen en el tratamiento y estética de la edificación: las fachadas poseen una estructuración vertical formada por planta baja, planta intermedia, y planta de remate, que en el caso de edificaciones de altura dos plantas más desván, se manifiesta con una altura en el frente de fachada inferior a la altura de las anteriores; los huecos de fachada se estructuran mediante ejes de composición vertical, en donde los huecos de mayor tamaño y carácter emblemático se sitúan en planta primera, mientras que los de planta última son los de menor dimensión; existe una gran variabilidad de tipos de zócalo, en las viviendas de tipo tradicional este elemento se resuelve mediante revoco y/o encalado, y en las de carácter singular se formaliza a través de piedra (caliza de Cabra roja o blanca), y otros materiales, tales como ladrillo visto; los cuerpos volados suelen ser parcialmente o totalmente acristalados a modo de mirador, o enrejados en su perímetro, y se sitúan normalmente en planta primera; en la mayoría de las edificaciones predomina la fachada plana, sin decorado ni molduras en sus huecos, excepto en los edificios tradicionales de carácter singular y en las intervenciones burguesas ligadas a finales del siglo XIX y principios del presente; los balcones volados suelen aparecer en la planta intermedia y la dimensión del vuelo suele ser de 30 cm. y su longitud ligeramente mayor a la del hueco; la cornisa de remate del edificio normalmente posee una dimensión bastante reducida y de forma muy racional, normalmente ligada al frente de teja; la carpintería en puertas y ventanas es de madera en tonos oscuros; la cerrajería responde a unos criterios compositivos muy racionales en la arquitectura doméstica tradicional, y en los de carácter singular poseen otras formalizaciones en su cerrajería respondiendo a intervenciones del siglo XVIII o de finales del siglo XIX y principios de éste; el tratamiento exterior predominante es mediante mortero de cal o bastardo en las edificaciones más antiguas, y enfoscado de cemento en las más recientes, todas ellas acabadas mediante encalado o pintura pétreo de color blanco o tonos claros; existen otros acabados, resueltos con ladrillo visto, esgrafiados, estucos y revocos, que responden a intervenciones realizadas durante finales del siglo XIX y principios del XX, de nueva planta o bien relacionadas con el ennoblecimiento de estructuras tradicionales; en general, la cubierta es inclinada manifestada como tal en su interior y acabada mediante teja en las edificaciones de tipo tradicional, aunque existen ciertos edificios de interés arquitectónico con cubierta plana transitable, localizados de una manera puntual, que contribuyen favorablemente en la imagen urbana.

- En los edificios de construcción reciente vinculados a estos espacios urbanos de carácter singular las fachadas responden a otros criterios compositivos distintos a los tradicionales. Su carácter plurifamiliar hace que desaparezca la planta de remate, repitiendo la planta tipo hasta la última, que poseen mayor número de plantas que los de tipo tradicional. Por otro lado, existen casos en los que se recurre a la reproducción mimética de las composiciones tradicionales, o a intervenciones descontextualizadas, sin existir ejemplos destacables de arquitectura de nuestra época que manifiesten cierta reflexión sobre el lugar y la evolución de los tipos edilicios tradicionales. Además los huecos de acceso a garajes en la mayoría de los casos se encuentran unidos a la entrada de personas, poseen unas dimensiones excesivas y la puerta de ingreso se sitúa retranqueada con respecto al plano de fachada, apareciendo un espacio intermedio que incide muy negativamente en la composición de fachada y en la imagen del espacio urbano al que se vincula el edificio. Por otro lado, estas nuevas intervenciones utilizan indistintamente la cubierta transitable y de teja, y recurren a materiales sin referencia al lugar; tales como: granito negro, azulejo, terrazo... Todo ello pone de manifiesto la necesidad de unas condiciones estéticas que garanticen la armonización de las nuevas edificaciones con el carácter singular de las edificaciones que cualifican estos espacios urbanos.

- El tratamiento de los edificios incluidos en el resto del ámbito de análisis y diagnóstico posee, en general, unas características muy similares a las del Barrio de la Villa. Podemos destacar las siguientes constantes en el tratamiento y estética de la edificación: las fachadas poseen una estructuración vertical formada por planta baja, planta intermedia, y planta de remate; los huecos de fachada se estructuran mediante ejes de composición vertical; los huecos son en general adintelados de proporción vertical, excepto los correspondientes a la planta última que suelen ser de menor tamaño; los cuerpos volados suelen estar totalmente o parcialmente acristalados a modo de mirador, o enrejados en su perímetro, y situados normalmente en planta primera, aunque son tipos escasamente representados; hay un claro predominio de la fachada plana, sin decorado ni molduras en sus huecos; la carpintería en puertas y ventanas es de madera en tonos oscuros, o bien metálicas pintadas en los mismos tonos; la cerrajería responde a unos criterios compositivos muy racionales; el tratamiento exterior predominante es mediante mortero de cal o bastardo en las edificaciones más antiguas y enfoscado de cemento

en las más recientes, todas ellas generalmente acabadas exteriormente mediante encalado o pintura pétreo de color blanco; la cubierta es inclinada manifestada como tal en su interior y acabada mediante teja en las edificaciones de tipo tradicional; y en las nuevas construcciones se utiliza indistintamente la cubierta transitable y de teja.

- En el resto del ámbito de análisis y diagnóstico del P.E, la mayor sección de su trama y proximidad a zonas de mayor presión comercial y económica ha provocado que se haya producido un alto nivel de renovación. Estas nuevas edificaciones, generalmente de tipo unifamiliar, responden a unos criterios compositivos distintos de los tradicionales. Todo ello se ve agravado por el empleo de materiales que, o bien responden a una reproducción mimética de las edificaciones de tipo singular existente, o no son fruto de una reflexión sobre el lugar en el que se interviene, respondiendo a actuaciones mínimas sobre tipos tradicionales o a otros criterios compositivos sin referencias al lugar y con mayor número de plantas. Por todo ello, es aconsejable establecer unas condiciones estéticas de la edificación que garanticen la integración de las nuevas edificaciones con el carácter de entorno del Centro Histórico que posee esta zona.

#### 3.1.4.4.7. Régimen de tenencia.

- El Barrio de la Villa responde a un trazado medieval, con calles de escasa sección y trazado laberíntico y sinuoso. La parcelación dominante en esta zona tiene escasa dimensión y geometría muy irregular. Además, en muchos casos existen galabernos entre unas edificaciones y otras, lo que constituye un agravante a la hora de su renovación y reforma.

- En la colación de San Francisco conviven parcelas de gran dimensión, correspondientes a una importante clase noble del siglo XVIII, con otras de menor tamaño que en la mayoría de los casos provienen del loteo de las anteriores y de las propiedades vinculadas al Convento de San Francisco como consecuencia de la desamortización eclesiástica.

- En los espacios urbanos de la calle Río, Carrera de las Monjas y Carrera de Álvarez, predominan las parcelas de cierta superficie vinculadas a las actividades agrícolas y comerciales, presentando fachada a varias calles, que hoy han evolucionado hacia un uso exclusivo residencial. De estos tipos existen todavía numerosos ejemplos, que coexisten con otras de menor superficie, cuyo número crece a medida que nos alejamos de dichos espacios. A partir de los años 60 se acelera el proceso de reparcelación de algunas de ellas, y la sustitución de parte de las edificaciones existentes, aunque está latente la parcelación primitiva.

- El Barrio de Belén, o Huerta Palacio, responde a un trazado a cordel de clara componente ilustrada, basado en una parcelación regular.

- La estructura parcelaria vinculada a la Plaza del Palenque y de la zona comprendida entre la calle Río y este espacio, responden a una parcelación media, propia de vivienda unifamiliar y trazado bastante regular.

- La zona de ensanche ligada a la Ermita de la Virgen de la Cabeza y del Calvario, posee un tamaño medio de parcela propio de vivienda unifamiliar, con trazado de cierta componente racional, que en las zonas dependiente adquiere cierta anarquía. Lo mismo ocurre con las calles Loja y Málaga, con baja densidad constructiva y demográfica hasta mediados del XIX, en donde la parcelación es de tipo medio con cierta regularidad, propio de vivienda unifamiliar.



- La estructura parcelaria del ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. se basa en un predominio de parcelas de gran dimensión ligadas a las vías y espacios singulares, disminuyendo la superficie de las mismas a medida que nos alejamos de éstos. Todo ello aparece solapado con el Barrio de la Villa, de trazado y parcelación medieval, la Colación de San Francisco con loteos importantes con posterioridad a la desamortización eclesiástica, el Barrio de Belén que mantiene el trazado y parcelación media propia del XVII, y la zona de ensanche del Calvario, Ermita de la Cabeza y calles Loja y Málaga, en las que la colmatación de su estructura es más reciente y responde a una parcelación bastante regular y de dimensión media.

- En el municipio de Priego hay un claro predominio de la vivienda en propiedad (77,3%), no existiendo prácticamente viviendas en régimen de alquiler (5,1%). Estos porcentajes son muy similares a otros municipios cabecera de comarca y a los de la provincia, aunque en esta última, el porcentaje de viviendas en propiedad es sensiblemente inferior (75,3%), pero superior al de las viviendas en régimen de alquiler (9,5%).

### 3.1.4.5. Patrimonio edificado. Declaraciones monumentales y otros edificios de interés.

#### 3.1.4.5.1. Arquitectura prieguense.

- Entre la última década del siglo XV e inicios del siglo XVI, tras finalizar la conquista del Reino de Granada, desapareció la inestabilidad fronteriza que coartaba el crecimiento de Priego, y se produce una expansión considerable del núcleo urbano llegando desde la Villa y Morería hasta el Palenque y Manantial de la Salud. Este hecho viene apoyado por un resurgir económico basado en la industria sedera, importada por los musulmanes procedentes de la reconquista de Granada, y del comercio del excedente textil que produce dicha industria. Lo más destacable de este momento es que la expansión la ciudad se encuentra estructurada por una serie de grandes fábricas renacentistas. Estos edificios públicos -civiles y religiosos- se instalan de una forma organizada en las distintas zonas de ensanche, cualificando los espacios libres, como la Plaza de los Escribanos, y jerarquiza y estructura la trama urbana de la ciudad. De ese periodo solamente han llegado hasta nosotros las Carnecerías Reales y el Castillo, aunque este último es de época anterior.

- Será en el transcurso del XVIII cuando se opere el verdadero auge constructivo de Priego. Se construyen nuevos edificios, pero así mismo se transforman y remodelan los existentes, adquiriendo un nuevo aspecto según se aprecia en la parroquia de la Asunción, donde el viejo edificio gótico se recubrió con unas estructuras barrocas. En el primer tercio del XVIII sólo se realizan obras en el Hospital de San Juan de Dios y en el Convento de San Francisco. Este primer tercio fue importante sobre todo porque coincide con los años que Hurtado Izquierdo vive en Priego. Con el segundo tercio aumenta la actividad constructiva; es el momento de obras de gran resonancia, realizándose la capilla de Jesús Nazareno, las remodelaciones de la Parroquia de la Asunción, de gran parte del Convento de San Francisco y de la Ermita de la Aurora y de la serie más rica de camarines. En el tercer tercio el alza constructiva apreciada en el segundo se mantiene e incluso se alcanzan cotas más altas; en esta etapa se reforma el templo de San Juan de Dios, se construye el célebre Sagrario de la parroquia de la Asunción, se levanta la Ermita de las Angustias, se remodela la Ermita de Nuestra Señora de la Cabeza, se reedifican las Ermitas de las Mercedes y el Carmen, se erigen abundantes camarines y se edifican varias casa señoriales.

- Todos estos monumentos contruídos y remodelados a lo largo del XVIII presentan una gran unidad estilística, si bien con el transcurso del siglo se va produciendo una evolución, pero siempre dentro de una unidad, característica de la escuela prieguense, que deriva del arte de Hurtado Izquierdo, a través de las interpretaciones de Jerónimo Sánchez.

- Los antiguos edificios van a ver transformada no solo su espacialidad, con la introducción de cúpulas gallonadas en su mayoría, sino también a través de la utilización de artificios que contribuirán a la valoración del espacio. Son dos los cambios fundamentales que se producen: la introducción de la yesería, característica de la arquitectura barroca de la Andalucía Alta y del mundo cordobés en particular, y la modificación de las plantas, que viene dada por la adición de una serie de capillas que convierten los conjuntos en anárquicas composiciones como en San Francisco y en la Iglesia de la Asunción.

- El barroco en Priego no es sólo importante por el número de edificios contruídos o remodelados, dentro de una manifiesta unidad estilística, con unas peculiaridades connotaciones espaciales, sino también por los artistas que forman su escuela. Desde finales del siglo XVII hasta los albores del XIX, se sucede una pléyade de artistas, que se inician con los hermanos Sánchez Rueda y el lucentino Hurtado Izquierdo, de cuyo taller surgirá Jerónimo Sánchez Rueda. Este formará a su vez a Juan de Dios Santaella, al que sucederá Francisco Javier Pedrajas. El ciclo de artistas lo cierra el alcalaíno Remigio del Mármol.



- No se puede hablar de anquilosamiento de la escuela de Priego, sino de una evolución constante dentro de las propuestas del barroco, y así desde el geometrizar de líneas duras del monasterio de Hurtado Izquierdo se llegará, pasando por la levedad del Rococó de Pedrajas, a las propuestas ya dentro del neoclasicismo de Remigio del Mármol. Por otro lado, la escuela de Priego no es un fenómeno introvertido sino extrovertido, teniendo capacidad para extenderse a otros puntos como Doña Mencía, Cabra, Córdoba, Loja y hasta puntos lejanos de Andalucía.

- Esta renovación barroca de la ciudad no sólo está protagonizada por las edificaciones religiosas, sino por monumentos civiles, por las casas que levantaron sus nobles y enriquecidos comerciantes. Podemos destacar la casa de D. Luis Caracuel Ruiz de Castro en el Compás de San Francisco; la que existía en la calle Alta con portada rococó de mármoles blancos y negros fechada en 1783; la que se ubicaba en Puertas Nuevas, 5, perteneciente a la casa de los Zea, hoy desaparecida; la casa de los Vallejo en la Carrera de Álvarez, de 1760-1770, que carece de la riqueza de las anteriores y se trata de una sencilla portada de mármol negro con escudo familiar en el remate; y la casa de los Armijo de 1762 situada en la Carrera de las Monjas, con patio de dos cuerpos de arcos rebajados.

- Ya no se producirá en Priego un momento de actividad tan destacable hasta finales del XIX y primer tercio del siglo XX, en el que un nuevo auge económico ligado a la agricultura e industria textil permite el desarrollo de una importante clase burguesa que favorece la introducción del regionalismo y modernismo. Este momento de esplendor se ve apoyado por el embovedamiento de la calle Río, iniciado en 1890, y la creación definitiva del primer parque público de Priego ( Paseo de Colombia en 1922-24). Es destacable, a principios de siglo, la figura de Francisco Ruiz Santaella, autor de numerosos ejemplos de arquitectura regionalista como las casas número 31, 39-41 y 47 de la calle Río, y sobre todo la número 54, próxima al recinto ajardinado de la Fuente del Rey.

#### 3.1.4.5.2. Declaraciones monumentales y edificios de interés.

- En base a la documentación facilitada por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y los aspectos anteriormente estudiados referidos a tipología, edad de la edificación, morfología, etc..., se diferencia entre aquellos edificios declarados e incoados B.I.C., aquellos que poseen carácter monumental y que su interés histórico y arquitectónico aconsejan ser propuestos como B.I.C., y otros edificios de interés. En total se incluyen 307 edificios.

##### *Edificios declarados e incoados B.I.C.*

###### a) Declarados B.I.C.

Los edificios declarados B.I.C., son los siguientes:

- Capilla del Sagrario de la Iglesia Parroquial de la Asunción.
- Castillo de Priego de Córdoba.
- Iglesia de Nuestra Señora del Carmen.
- Iglesia de Nuestra Señora de Mercedes.
- Restos de murallas históricas.

###### b) Incoados B.I.C.

- Convento de San Francisco.

*Edificios de carácter monumental.*

- Iglesia de Nuestra Señora de las Angustias.
- Carnicerías Reales.
- Iglesia de San Pedro.
- Iglesia de San Francisco.
- Iglesia de San Nicasio o de la Aurora.
- Iglesia Parroquial de la Asunción.
- Iglesia del Hospital de San Juan de Dios.
- Plaza de Toros.

*Otros edificios de interés.*

a) Interés histórico- artístico, arquitectónico y topológico.

Son edificios que poseen gran significación en la historia y estructura urbana de la ciudad, así como de interés arquitectónico y tipológico. En estos edificios se debe tender hacia su uso pública con el ánimo de preservar sus valores, siempre que este uso sea compatible con las características del edificio. En este nivel se incluyen 13 edificios.

b) Edificios de interés arquitectónico, estructural y tipológico.

Son edificios que poseen capacidad de estructuración y cualificación de la trama urbana, y son representativos de la tipología edilicia residencial en Priego, y además poseen interés arquitectónico y estructural. En este nivel se incluyen 175 edificios.

c) Edificios de interés ambiental.

Son edificios en los que su fachada posee interés histórico y arquitectónico, y participan de forma muy especial en la configuración de la escena urbana. Normalmente son edificios que han sufrido una transformación muy importante en el interior llegando a desaparecer su interés tipológico. En este nivel se incluyen 105 edificios.

### 3.1.4.6. Conjuntos urbanos de interés.

- Son aquellos sectores urbanos que poseen cierta homogeneidad en cuanto a sus características tipomorfológicas, y además, sus espacios urbanos, tratamiento de fachadas y todos aquellos aspectos que configuran la escena urbana, poseen un carácter uniforme y de gran interés. En este sentido en el ámbito de análisis y diagnosis del P.E., podemos destacar como conjunto urbano de interés el Barrio de la Villa.

- El 28/12/72 se produce la declaración de este sector de la ciudad como Conjunto Histórico por el Ministerio de Cultura. Este conjunto urbano se caracteriza por un trazado medieval de marcado carácter orgánico, con continuos ensanchamientos y dilataciones, predominio de una tipología de carácter tradicional, con tratamiento uniforme de las fachadas mediante encalado, cierta arbitrariedad en la altura de las edificaciones, imágenes de edificios de valor histórico y vistas panorámicas desde el Adarve.

- En torno a este conjunto urbano entendemos necesario lo siguiente:

a) Integración del conjunto urbano en la actividad de la ciudad mediante el establecimiento de equipamientos de carácter local y a nivel de ciudad relacionados, con la rehabilitación de edificaciones de interés existentes.

b) Recuperación de otras actividades y usos compatibles con los valores del conjunto; tales como talleres artesanales, servicios, etc.

c) Entendimiento del espacio urbano y de las tipologías edificatorias de un modo más acorde con las características tipomorfológicas de este conjunto urbano, siendo conscientes de la necesaria protección-renovación, sin entender esta propuesta con carácter ahistórico o de congelación en el tiempo de este conjunto urbano.

d) Establecimiento de unas ordenanzas que garanticen el mantenimiento de todos aquellos valores tipomorfológicos, arquitectónicos, ambientales,..., que posee este conjunto urbano.

e) Habilitar una zona de aparcamientos para la población residente en el barrio de la Villa en otro sector de la ciudad, así como hacer un estudio de la ubicación de los aparcamientos existentes con el ánimo de reducir la incidencia negativa que producen en la imagen urbana de este tejido urbano.

f) Fomentar medidas de ayuda a la rehabilitación, no sólo tendentes a fijar a la población residente, sino diseñadas también en función del interés arquitectónico y/o tipológico, y de propio estado de la edificación.

### 3.1.4.7. Patrimonio arqueológico.

- Desde 1989 el Servicio Municipal de Arqueología del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, en aplicación de las competencias reconocidas a los ayuntamientos, desarrolla la labor de protección, estudio y conservación de los restos arqueológicos existentes en el subsuelo del casco urbano de Priego. Este servicio se encuentra integrado en el Museo Histórico Municipal.

- En desarrollo de este artículo 43 de la LPHE, el Servicio Municipal de Arqueología ha elaborado una zonificación arqueológica del casco urbano de Priego, junto con una normativa de actuación y de costos de intervención, según el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Mediante la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Centro Histórico de Priego y Catálogo, se pretende continuar y fomentar la labor hasta ahora realizada por el Servicio de Arqueología Municipal, mediante el establecimiento de unas zonas de protección arqueológicas en virtud de la LPHE, LPHA y del artículo 48.1 del RPFPHA, unido a una normativa relacionada con el establecimiento de unos criterios y sistemas de actuación, así como el establecimiento de unas medidas de fomento de dichas actuaciones.

#### 3.1.4.7.1. Zonificación arqueológica del recinto urbano de Priego de Córdoba según el Servicio Municipal de Arqueología.

El Servicio Municipal de Arqueología, basándose en su conocimiento adquirido, ha establecido la siguiente zonificación arqueológica del casco urbano de Priego:

ZONA A. Considerada de máxima probabilidad arqueológica. En este caso será preceptivo la realización de un Sondeo Manual, bajo la dirección del arqueólogo municipal para corroborar la existencia de cota arqueológica. En el caso de confirmarse, deberá realizarse una Intervención Arqueológica de Urgencia.

ZONA B. Considerada de probabilidad arqueológica media. Deberá realizarse un Sondeo de Tipo Mecánico (con máquina pesada), bajo la dirección del arqueólogo municipal. La determinación de restos de interés arqueológico supondrá la realización de una Intervención Arqueológica de Urgencia.

ZONA C. Considerada como de probabilidad arqueológica baja. Se procederá a un seguimiento del destierro por parte del arqueólogo municipal. En el caso de aparición de restos arqueológicos, se programará la realización de una Intervención Arqueológica de Urgencia.

ZONAS NO CATALOGADAS. Donde es aplicable el artículo 50 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

### 3.1.4.7.2. Procedimiento de actuación y costes de intervención según el Servicio Municipal de Arqueología.

- En el caso de que las obras a realizar se encuentren incluidas en las zonas A y B, el promotor deberá presentar en la sede del Servicio Municipal de Arqueológica, en el plazo de una semana, la ubicación de posibles bodegas, sótanos o subterráneos de cualquier tipo, realizando al efecto, una planta del solar o del inmueble objeto de derribo. Para la obtención de la Licencia Municipal de Obras relacionada con proyectos de nueva planta incluida en estas dos zonas, será preceptivo el informe del arqueólogo municipal.

- En el caso de la categoría C es suficiente con comunicar al Servicio Municipal de Arqueología el comienzo de los trabajos de destierro con al menos tres días de antelación.

- El Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Art.48.1 Decreto 19/1995 de 7 de febrero) determina que las actividades en el campo de la arqueología urbana deben ser costeadas por el promotor. Según los datos facilitados por el Servicio Municipal de Arqueología, en el caso de Priego, esta normativa esta superada en favor del promotor, que no debe pagar la dirección de los trabajos, ya que éstos son efectuados, con carácter de oficio, por el arqueólogo municipal. El Ayuntamiento, no obstante, podrá contribuir, cuando se considere oportuno, con algún trabajador en cualquiera de las fases de todo el proceso.

### 3.1.4.7.3. Antecedentes de ocupación humana en el actual casco urbano de Priego

- Según los datos facilitados por el Servicio Municipal de Arqueología, han sido encontrados restos, en 1995, en la intervención realizada en el solar del patio del colegio de los HH. Maristas, de clara raigambre calcolítica. Hoy por hoy, son la evidencia arqueológica más antigua del casco urbano de Priego, aunque no se puede discernir si nos encontramos ante una ocupación ocasional, o bien ante un pequeño poblado ubicado en la parte superior de la plataforma travertínica de Priego desplazado hacia la ladera natural que constituye la actual calle Cava.

- De la época romana, los hallazgos más significativos responden a las intervenciones realizadas en Carrera de la Monjas, 10 y 12, Calle Cañada, y Carrera de las Monjas 47 y c/ Polo, 6. Basándose en estos datos, es probable que en Priego se ubicara un asentamiento rural tipo *villae*, cuya cronología hasta el momento no sobrepasa el siglo III.

- En cuanto a la configuración de la ciudad medieval islámica, la aportación de la arqueología ha mostrado algunos rasgos sobre la configuración de este asentamiento y pone de manifiesto el desarrollo urbanístico de la ciudad de Priego durante el periodo almohade. De este modo, se ha podido confirmar parte del trazado del recinto amurallado; el barrio dedicado a la alfarería estaría situado en las calles Lozano Sidro, Huerto Almarcha y San Marcos (intervenciones arqueológicas realizadas entre 1993 y 1994); los arrabales de la zona centro, entre el recinto amurallado y el barrio artesanal antes referido; y la necrópolis, situada en las proximidades del actual colegio de los HH. Maristas, próxima a la posible puerta de San Luis.



### 3.1.4.8. Imagen urbana.

#### 3.1.4.8.1. Espacios urbanos de carácter singular.

- En la estructura urbana del ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. existen una serie de espacios urbanos que poseen un carácter singular. Esta cualificación está relacionada con tres periodos de bonanza económica vividos por la ciudad de Priego de Córdoba: el XVI, siglo de expansión económica y demográfica como consecuencia de la finalización de la conquista del Reino de Granada, con un importante crecimiento de la ciudad hasta llegar a la Plaza del Palenque y Manantial de la Salud, estructurado por una serie de edificios manieristas de carácter civil y religioso; el siglo XVIII, otro periodo de crecimiento económico relacionado con la agricultura y el comercio de los excedentes de la industria de la seda, que tiene una importante manifestación en la escenografía de la estructura de la ciudad del XVI, y se traduce en la renovación y embellecimiento de los edificios religiosos y de importantes edificios residenciales mediante escenografías barrocas; por último, a finales del siglo XIX y principios de esta centuria, Priego vive un tercer auge económico relacionado con el desarrollo de la agricultura e industria textil que supuso el desarrollo de una importante clase burguesa que interviene de forma notable en la cualificación y consolidación de la estructura urbana anterior de la ciudad mediante intervenciones de tipo residencial de carácter regionalista y modernista.

- A partir de los años 60, la bonanza económica no ha llegado a tener una manifestación arquitectónica de la importancia de las anteriores. Sólo ha provocado, como ha ocurrido en otras ciudades españolas, la destrucción del patrimonio y nuevas intervenciones basadas en el interés comercial y económico, dando como resultado unas intervenciones que en ningún momento han respondido a una reflexión sobre los tipos tradicionales y el lugar.

- Como resultado del análisis de los aspectos anteriores, podemos destacar los siguientes espacios urbanos de carácter singular:

. E.1. Plaza de Andalucía- Calle Río- Manantial de la Salud y fuente del Rey.

. E.2. Plaza de la Constitución- Carrera de las Monjas- Plaza del Palenque.

. E-3. Carrera de Álvarez.

. E.4. Paseo de Colombia.

. E.5. Llano de la Iglesia- Plaza de Villalta y Santa Ana.

. E.6. Compás de San Francisco.

. E.7. Plaza de San Pedro- Entorno Carnicerías Reales.

. E.8. Plaza de San Juan de Dios.

- Como puntos comunes a todos estos espacios urbanos podemos destacar:

a) Deben establecerse unas condiciones de evolución de los tipos tradicionales mediante unas fórmulas que posibiliten la renovación y sustitución, que en algunos casos podrá derivar con el cambio de uso, para así poder preservar sus valores arquitectónicos, tipológicos y ambientales. Para las nuevas edificaciones es necesario establecer unas condiciones de

implantación relacionadas con la evolución de los tipos tradicionales.

b) Estudio pormenorizado parcela a parcela del número de plantas y altura de la edificación, y del tratamiento de cubierta. Esto permitirá una cierta reconducción de la altura y número de plantas de las edificaciones que inciden negativamente en la cualificación de este espacio urbano.

c) Elaboración de unas condiciones estéticas a las que deba estar sometida cualquier obra de reforma o sustitución que se produzca en las edificaciones vinculadas a este espacio urbano.

d) Medidas de ayuda a la rehabilitación, no sólo tendente a fijar a la población residente, sino en función del interés arquitectónico y/o tipológico, y del propio estado de la edificación.

- De las consideraciones establecidas en el espacio urbano de carácter singular E.1. Plaza de Andalucía- Calle Río- Manantial de la Salud y fuente del Rey, podemos señalar que parece necesaria una intervención encaminada a la recuperación de la calle Río como espacio público de carácter peatonal con escala de paseo urbano, que culminaría en el conjunto monumental del Manantial de la Salud y Fuente del Rey. Esto supondrá:

. Habilitar otras zonas de aparcamientos en sectores próximos de la ciudad destinados a la población residente y a los generados como consecuencia de la ubicación en este espacio del centro administrativo y comercial de la ciudad, con escala municipal y comarcal.

. Creación de una vía alternativa a la entrada al Centro Histórico por calle Málaga, que actualmente discurre por Luis Braille y calle Río.

. Habilitar una vía de tráfico restringido para acceder a las cocheras ubicadas en este espacio o bien estudiar la reubicación de los accesos a las mismas.

. Redacción de un proyecto de intervención que suponga un nuevo tratamiento a nivel de pavimentación y mobiliario urbano de este espacio acorde con su carácter singular.

- De las consideraciones establecidas en el espacio urbano de carácter singular E.2. Plaza de la Constitución- Carrera de las Monjas- Plaza del Palenque, podemos destacar:

a) Recuperación como espacio público de la Plaza del Palenque a través de su cualificación y formalización mediante un equipamiento público.

b) Habilitar la Plaza del Palenque como aparcamiento público, posiblemente subterráneo, destinado a la población residente en esta zona y a los flujos poblacionales derivados de la ubicación en las proximidades de gran parte de los equipamientos de tipo administrativo, comercial y otros servicios de la ciudad. En este sentido también deben contribuir otras intervenciones próximas, como la ordenación del vacío urbano del Huerto Almarcha.

c) Redacción de un proyecto de intervención destinado a la mejora del tratamiento a nivel de pavimentación y mobiliario urbano de este espacio acorde con el carácter singular del mismo.

- De las consideraciones establecidas en el espacio urbano de carácter singular E-3. Carrera de Álvarez, podemos destacar:

a) Habilitar zonas de aparcamiento público en sectores próximos de la ciudad, que cubran las necesidades de la población residente en esta zona y los flujos poblacionales generados como consecuencia de su proximidad al centro administrativo, comercial y de servicio de la ciudad, restringiendo su ubicación en la Carrera de Álvarez, y reduciendo así su impacto negativo sobre la imagen urbana.

b) Proyecto de intervención referido a este espacio urbano incluyendo la Plaza de la Cruz y fuente de San Nicasio que afecte fundamentalmente a la pavimentación, dotación de mobiliario urbano, estudio de ancho de acerado e integración de los aparcamientos en la escena urbana.

- De las consideraciones establecidas en el espacio urbano de carácter singular E.4. Paseo de Colombia, podemos destacar:

a) Revitalización e integración de este espacio en la actividad dotacional de la ciudad a través de la rehabilitación de algunos de los edificios de carácter singular que se vinculan a él como equipamiento público, tal como la almazara de Doña María Salud Madrid Alcalá-Zamora que actualmente se encuentra en desuso.

b) Habilitar otras zonas como aparcamiento público que cubra las necesidades de las personas que residen en esta zona y los flujos poblacionales generados como consecuencia de su proximidad al centro administrativo, comercial y de servicio de la ciudad.

c) Estudio de la ubicación de los aparcamientos en las calles perimetrales al espacio arbolado, con el ánimo de reducir su incidencia en la imagen urbana de este espacio singular de la ciudad.

- De las consideraciones establecidas en el espacio urbano de carácter singular E.5. Llano de la Iglesia- Plaza de Villalta y Santa Ana, podemos destacar:

a) Reordenación de este sector basada en los siguientes objetivos: puesta en escala de este espacio en relación con la Iglesia de la Asunción y como puerta de entrada al Barrio de la Villa, mediante la posible ubicación de un equipamiento público; tratamiento unitario del espacio a través de su pavimentación, arbolado y mobiliario urbano; y habilitar aparcamientos para los residentes en el Barrio de la Villa, así como para atender el movimiento poblacional que se produce hacia este sector ante su proximidad al centro administrativo, comercial y de servicios de la ciudad.

b) Estudio de la ubicación de los aparcamientos en las calles perimetrales, con el ánimo de reducir su incidencia en la imagen urbana de este espacio singular de la ciudad.

- De las consideraciones establecidas en el espacio urbano de carácter singular E6. Compás de San Francisco, podemos destacar:

a) Intervención encaminada a la puesta en alza de la relación que históricamente ha existido entre el huerto y el Convento e Iglesia de San Francisco, y habilitar una zona de aparcamientos destinada a la población residente en este sector de la ciudad ante la imposibilidad de situarlos en el interior de las edificaciones y en los viales, dada la escasa sección de éstos.

b) Estudio de la reubicación de los aparcamientos en este espacio urbano con el ánimo de reducir su incidencia en la imagen urbana de este espacio singular de la ciudad.

- De las consideraciones establecidas en el espacio urbano de carácter singular E.7. Plaza de San Pedro- Entorno Carnicerías Reales, podemos destacar:

a) Intervención encaminada a dotar de una nueva formalización al edificio del Mercado de Abastos, con la posible reubicación del mismo, más acorde con el carácter singular de la Iglesia de San Pedro y las Carnicerías Reales, resolviendo además el espacio situado en torno al lienzo de la antigua cerca de la ciudad del siglo XVI, con la posible incorporación de las Carnicerías Reales a la Plaza de San Pedro y a la visión desde la calle Doctor Pedrajas, sin olvidar la dotación necesaria de una zona de aparcamientos para la población residente y para la que se desplaza hacia este sector, al estar vinculado al centro comercial de la ciudad.

b) Estudio de la ubicación de los aparcamientos en este espacio urbano con el ánimo de reducir su incidencia en la imagen urbana de este espacio singular de la ciudad.

- De las consideraciones establecidas en el espacio urbano de carácter singular E.8. Plaza de San Juan de Dios, podemos destacar que en el caso de la Iglesia y Hospital de San Juan de Dios, la apertura de la calle Cava y de la Plaza de la Constitución han provocado que el ábside de la Iglesia adquiera mayor protagonismo que su fachada principal, vinculada a la plaza de San Juan de Dios. Por otro lado, resulta contradictorio que el acceso al Hospital no se encuentre vinculado a la misma plaza a donde lo hace la Iglesia. Todo esto pone de manifiesto como el cambio producido durante este siglo en la trama urbana de la ciudad complejiza el entendimiento de este edificio cuya construcción se remonta al siglo XVII.

#### 3.1.4.8.2. Áreas deterioradas.

- Podíamos destacar dos zonas del Centro Histórico de Priego que por su participación en la imagen urbana poseen cierto grado de deterioro y que es aconsejable su intervención: el borde edificado hacia la Hoya con fachada a las calles Caño de los Frailes, Nueva, Verónica, Santo Rostro, Santa Mónica, etc., y la Hoya

- El borde edificado hacia la Hoya responde a una serie de traseras incontroladas que participan de forma muy negativa en la imagen del Centro Histórico. Esto aconseja una intervención de borde encaminada a la revitalización de estas edificaciones en aras a la formalización de una nueva imagen hacia la Hoya, y que a su vez contribuya a la permeabilización de este sector de la ciudad hacia dicho entorno natural.

- La Hoya responde a una depresión vinculada al arroyo Caracolas destinada a la actividad agrícola, ubicada en el entorno natural del Centro Histórico por lo que participa de forma muy especial en la configuración del paisaje en la ciudad de Priego. Recientemente este espacio ha comenzado a colonizarse de modo incontrolado por edificaciones destinadas principalmente a segunda residencia. En este sentido, creemos necesario reconducir la situación en la que se encuentra este sector hacia la consolidación del uso tradicional agrícola, estableciendo una normativa que controle cualquier construcción o asentamiento, previendo la posibilidad de usos alternativos compatibles con la imagen tradicional del área, y promoviendo la dotación de un sistema de infraestructuras y servicios que contribuyan a la integración del sector en la ciudad de Priego.

### 3.1.4.9. Jardines de carácter singular.

- Entre los jardines de carácter singular podemos destacar el Recreo de Castilla. Actualmente este recinto se encuentra cercado con acceso principal por la calle Ribera de los Molinos, aunque posee otros de carácter secundario por la calle Santiago y camino de la Puerta del Sol. Responde a la estructura de vivienda de recreo -quinta- en la que adquiere especial protagonismo el jardín romántico, y a la que se vinculan además una serie de construcciones -almazara y aceña- destinadas a la transformación de productos agrícolas.

- Actualmente este recinto se encuentra fragmentado en dos propiedades y en muy mal estado de conservación. Entendemos necesaria la recuperación de este recinto para la ciudad como espacio intermedio de conexión entre la entrada a través de la calle Ribera de los Molinos y el Barrio de la Villa, por ser ejemplo de quinta o finca de recreo con jardín romántico de principios de este siglo, y por su interés etnológico derivado del aprovechamiento del agua como fuerza motriz de un molino aceitero y una aceña.

### 3.1.4.10. Itinerarios periurbanos, sitios y lugares, vistas y otros elementos de interés.

#### Itinerarios periurbanos.

En torno al Centro Histórico de Priego de Córdoba existen una serie de recorridos periurbanos que destacan por su carácter histórico y/o paisajístico.

- I.1. Desde el Arco de San Bernardo hasta la Puerta del Sol.
- I.2. Desde la calle San Rafael, rodeando la Hoya, hasta la calle Doctor Fleming.

#### Sitios y lugares.

Se corresponden con aquellos lugares que poseen especial significación en la historia de la ciudad. Podemos destacar el denominado Campo de Humilladero (S.1.).

#### Vistas

Dadas las características topográficas del asentamiento del núcleo principal de Priego de Córdoba, existen numerosos puntos de la ciudad en donde está presente el paisaje del entorno natural próximo, o bien desde donde se contempla el propio Centro Histórico. Podemos destacar las siguientes:

- V.1. Desde el Adarve.
- V.2. Desde el Paseo de Colombia.
- V.3. Desde la Hoya.
- V.4. Desde el Campo del Humilladero.
- V.5. Desde el Barrio del Calvario (calles Mirador y Estación).
- V.6. Desde el Barrio de Belén (calle Molinos).
- V.7. Desde calle Ribera de los Molinos.
- V.8. Desde el Acceso a Priego desde Alcalá la Real por C-336.
- V.9. Desde el acceso a Priego desde las Angosturas por N-321.

#### Otros elementos.

##### *Fuentes.*

Destacan las siguientes:

- F.1. Manantial de la Salud y fuente del Rey.  
Declarado Monumento Nacional. Decreto de 18/12/84 (BOJA 1/2/85), hoy Bien de Interés Cultural.



Este complejo monumental comienza a configurarse en el siglo XVI, con la construcción del frontispicio del Manantial de la Salud, entre 1586-88, y la urbanización de este sector mediante el plantado, por parte del Ayuntamiento, de álamos blancos y moreras. En el XVIII se produce una gran transformación en Priego, a este periodo corresponde la realización de la Fuente del Rey que hoy conocemos (1800-1802), configurándose como primer recinto ajardinado de cierta entidad de la ciudad. De este modo, el barroco no sólo se preocupó de la renovación de edificios religiosos, sino que esta intervención debe ser entendida como una operación relacionada con el disfrute y recreo de sus habitantes. Con el desarrollo económico de la ciudad de Priego a finales del XIX y principios del XX, el embovedado del río entre 1890-1930 y la aparición de importantes casas burguesas originan una renovación importante de la calle Río, lo que supone la incorporación definitiva de este Conjunto Monumental a la ciudad.

Otras fuentes de interés son:

- F.2. Fuente en Cardenal Cisneros.
- F.3. Fuente del Caño de los Frailes en calle Caño de los Frailes.
- F.4. Fuente de la Puerta de Granada en calle Deán Padilla.
- F.5. Fuente de la Puerta del Sol.
- F.6. Fuente en Adarve próxima a Plaza de los Caballos.
- F.7. Fuente en Adarve, próxima a calle Piloncillo.
- F.8. Fuente de los Leones en Plaza de Santa Ana.
- F.9. Fuente del Castillo en calle Santiago.
- F.10. Fuente en calle Ribera de los Molinos.

*Lavaderos.*

Destacan el lavadero público situado en calle Loja (L.1.).

*Cruces, exvotos y otros elementos religiosos.*

Son elementos con referencias de carácter religioso que poseen cierta importancia en la historia de la ciudad y que contribuyen a la cualificación de los espacios libres y singularización de la escena urbana.

Podemos destacar:

- R.1. Cruz en Plaza de la Cruz.
- R.2. Cruces en Campo del Humilladero.
- R.3. Exvoto en calle San Luis, 19.
- R.4. Exvoto en calle Jazmines, 44.
- R.5. Exvoto en calle Jazmines (tapia Iglesia de la Asunción).
- R.6. Exvoto en Plaza de los Caballos.
- R.7. Exvoto en calle Buen Suceso (Iglesia de San Francisco).
- R.8. Exvoto en Plaza de San Antonio.
- R.9. Exvoto en calle Casalilla.
- R.10. Exvoto en calle Torrejón.
- R.11. Columna devota en Compás de San Francisco.

### 3.1.4.11. Pavimentos, mobiliario urbano, alumbrado público y otros elementos.

- En general, el Centro Histórico de Priego adolece de un tratamiento adecuado en el pavimento y mobiliario urbano, debido a los distintos materiales - 6 tipos de calzadas y hasta 9 tipos de acerado- y elementos empleados, y a su utilización y disposición de modo arbitrario. En este sentido, creemos necesario elaborar unas condiciones de urbanización, donde se especifiquen los tipos de pavimentos y mobiliario urbano en función del tipo y carácter del vial, buscando su adecuación a los valores ambientales del Centro Histórico de Priego. Además, los espacios libres deben adquirir un tratamiento singular de acuerdo con sus características históricas y ambientales.

- En cuanto al alumbrado público es necesario clarificar y tipificar los distintos tipos de elementos de iluminación a utilizar -habiéndose contabilizado hasta 6 tipos de farolas de pared y 10 de báculo recto-, en función de la entidad y carácter de cada uno de los viales. En relación a los espacios libres creemos conveniente que deben tener un tratamiento singular en función de sus características ambientales, aunque parece conveniente que exista un único referente en todos ellos.

- Es necesaria la eliminación de los numerosos tendidos aéreos y grapados existentes en las fachadas, como elementos que contribuyen negativamente en la imagen urbana, a través del fomento de las canalizaciones subterráneas.

### 3.1.4.12. Los equipamientos y sus estándares.

- El sistema de espacios libres cumple el estándar mínimo establecido en la legislación vigente para el núcleo de Priego. En el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. existe cierto déficit de espacios libres, debido principalmente a la mayor densidad de viviendas y a su estructura morfológica que no permite, como en las zonas de ensanche, la ubicación de espacios libres de cierta entidad. No obstante, la configuración del entorno del Centro Histórico por espacios de interés agrícola -el Adarve y la Hoya- hace pensar en la posibilidad de dotarlos de infraestructura para que puedan participar como espacios libres asociados a la estructura del Centro Histórico manteniendo, aun manteniendo su imagen agrícola.

- Tomando como referencia los estándares establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (R.P.) para suelo urbanizable en conjuntos de más de 5000 o comprendidos entre 2000 y 5000 viviendas, se cumple la reserva establecida para el equipamiento deportivo en el caso del núcleo de Priego, pero en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. no se llega a dicho valor, fruto de las condiciones tipomorfológicas que posee este ámbito que imposibilita la existencia de equipamientos de gran dimensión. La superficie de suelo para equipamiento escolar existente en el núcleo de Priego es ligeramente inferior a la resultante de la aplicación del estándar del R.P., agravándose esta situación en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E., ante la imposibilidad de asumir equipamientos de gran dimensión. En el caso de los S.I.P.S. se cumple el estándar del R.P. tanto en el núcleo de Priego como en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E.

- El núcleo de Priego posee cierto déficit de equipamiento de tipo escolar, mientras que el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. es deficitario en espacios libres, equipamiento escolar y deportivo. Sin embargo, esta apreciación sería plenamente cierta si este ámbito fuera una estructura urbana independiente y aislada del núcleo de Priego, hecho que no ocurre, ya que la ciudad es un todo sin diferenciación entre ciudad histórica y no histórica. Además existen espacios libres y equipamientos que se encuentran muy próximos al ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. y que no se han contabilizado dentro de éste.

- En el núcleo de Priego se aprecia cierta polarización y zonificación en la ubicación de sus equipamientos, ya que los de tipo comercial, religioso, asistencial, socio-cultural e institucional se localizan principalmente en el Centro Histórico, en torno a la Plaza de la Constitución, Carrera de las Monjas, calle Río y las adyacentes ligadas a las anteriores, y el equipamiento escolar y deportivo en la zona de ensanche del Oeste. En este sentido habría que tender a un sistema de equipamientos más equilibrado, evitando la zonificación y concentración de los mismos, que ayude a estructurar las zonas Norte, Este y Sur del núcleo.

- En el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. es necesario un sistema de equipamientos más equilibrado, fomentando su capacidad revitalizadora y estructurante en la trama urbana, como elementos de referencia y cualificadores de los espacios libres. Así, existen sectores dentro del ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. en los que son aconsejables intervenciones en este sentido como en el Barrio de la Villa y Paseo de Colombia -mediante la rehabilitación de algunos de los edificios de interés existentes y con el fin de incorporar estas zonas a la actividad dotacional de la ciudad-, en la zona Este y borde Sur -a través de la cualificación de la Plaza del Palenque-, y en el barrio del Calvario y la zona relacionada con las calles Málaga y Loja -que presentan una trama ausente de referencias y que en la actualidad carecen de servicios-.

### 3.1.4.13. Comunicaciones.

#### 3.1.4.13.1. Estructura viaria.

- De acuerdo con la funcionalidad y sección de la trama, intensidad de tráfico y los Trabajos preparatorios para el Plan General de Carreteras realizados por la Dirección General de Carreteras de la C.O.P.T de la Junta de Andalucía se ha jerarquizado el viario en el núcleo urbano de Priego distinguiendo entre viario interurbano, viario urbano de 1º Orden, viario urbano de 2º orden, resto de vías con tráfico rodado, vías de tráfico peatonal y caminos rurales de penetración en el casco.

- La travesía de la N-321 afecta al viario principal del Centro Histórico de Priego; así este viario, además de soportar su tráfico interno, se encuentra afectado por el tráfico interurbano. La escasa sección de su trama obliga a calles en un sólo sentido, lo que hace que sea aún mayor el número de calles afectadas. Por otro lado, actualmente la N-321 de Úbeda a Málaga por Jaén, en su tramo desde Priego hasta Loja se encuentra en muy mal estado y difícil trazado lo que contribuye a que el tráfico sea escaso. La mejora de este tramo sin una variante alternativa podría ocasionar el colapso de la estructura viaria del núcleo de Priego.

- Al ser la mayoría del viario de primer orden en un único sentido, las entradas y salidas al Centro Histórico se contemplan por parejas: el acceso Norte está formado por Cava/San Luis; el acceso Sur por Málaga/Loja; el del Oeste por San Marcos/Haza Luna; y el acceso Este sólo por la calle Puerta de Granada, de muy reducida sección, difícil trazado y doble sentido. Todos estos accesos confluyen en la Plaza de Andalucía -Carrera de las Monjas-Plaza del Palenque-Obispo Pérez Muñoz-Cervantes-Cañada, cerrándose el circuito a través de un viario de difícil trazado formado por Málaga-Luis Braille-Río-Plaza de Andalucía.

- Las vías peatonales son calles que por su sección, trazado y pendiente no permiten el paso de vehículos de cuatro ruedas como Jazmines, Bajondillo, Real, Plaza de San Antonio, Alfonso XI, etc. También responden a este nivel aquellas calles que han sido reservadas para peatones por su sección y concentración de actividad comercial, como son Mesones, San Juan de Dios, Solana, Torrejón, etc.

- El borde Este del Centro Histórico posee unas singulares condiciones topográficas y orográficas. Esto hace que el medio rural, destinado a huertas regadas mediante la canalización de la red hídrica que discurre por la parte alta, se encuentre presente y limítrofe con el medio urbano pero a una cota muy inferior. Aparecen una serie de caminos que conectan estas zonas de huertas con el núcleo de Priego, llegando a tener, algunos de ellos, carácter de vías históricas de penetración a la Villa, que por su trazado y pendiente han caído en desuso.

- Esta estructura pone de manifiesto la complejidad y dificultad del trazado viario del núcleo de Priego, motivado principalmente por la singularidad de las condiciones topográficas y orográficas sobre las que se asienta el núcleo fundacional de Priego, en donde la frontera natural de la villa en el borde noreste, con caídas verticales de hasta 30 metros, condiciona las posibilidades de conexión con el resto de la ciudad y de crecimiento del territorio mediante soluciones de continuidad.

### 3.1.4.13.2. Funcionalidad y usos dominantes.

- El Centro Histórico de Priego es una zona en la que predomina el uso residencial. A partir de los años 60 se inició un proceso de sustitución hacia tipos plurifamiliares, que ha provocado la densificación de este sector de la ciudad, aumentando considerablemente el número de viviendas, trayendo como consecuencia la saturación de la trama urbana, densificación del tráfico y falta de aparcamientos.

- La estructura urbana del núcleo Priego presenta una clara polarización del equipamiento institucional, comercial, cultural y social, asistencial y religioso hacia el Centro Histórico de la ciudad. Esto evidentemente agrava la situación, ya que este sector además debe soportar importantes flujos poblacionales, no sólo a nivel del núcleo de Priego, sino a escala municipal y comarcal, derivados de la estructura territorial en donde predominan los núcleos urbanos menores.

- Es necesaria cierta cautela en cuanto a la ubicación de nuevos equipamientos en el Centro Histórico de Priego que puedan contribuir a engrosar, aún más, el movimiento poblacional hacia esta zona de la ciudad, admitiendo únicamente aquéllos que estén relacionados con la puesta en alza, a través de su cambio de uso, del patrimonio edificado, y los encaminados a la cualificación de ciertos sectores y espacios urbanos.

- Es prioritario establecer una serie de medidas encaminadas a asegurar el uso residencial en el Centro Histórico, primando a la población residente mediante la adecuada planificación del viario y la dotación de aparcamientos con la suficiente holgura que cubran además de las demandas de la población residente, las derivadas de los flujos poblacionales que se generan hacia este sector de la ciudad.

### 3.1.4.13.3. Tráfico.

- La estructura viaria del Núcleo de Priego está formada por la antigua travesía de la C-336 como vía de acceso principal al núcleo y la N-321 desde Jaén. En torno a esta antigua travesía se organizan dos accesos principales al núcleo, formados por parejas de calles, cada uno en un sentido por la escasa sección de la trama urbana. El acceso desde el Este lo constituye únicamente el eje formado por Puerta de Granada-Deán Padilla-Carrera de Álvarez, de doble sentido, trazado sinuoso y mucha pendiente; y por el Sur se produce la salida hacia la CP-9 de Lagunillas a través de la pareja de calles Caracolas/Iznájar, y la salida de la N-321 por calle Cañada. Todos estos accesos convergen en un ficticio cinturón, de difícil trazado y que funciona en un sólo sentido: Plaza del Palenque-Obispo Pérez Muñoz-Cañada-Málaga-Luis Braille-Río-Plaza de Andalucía-Carrera de las Monjas, en donde existen otras vías alternativas como Loja y Tucumán. La mayoría de este viario forma parte de la travesía de la N-321, lo que supone cierto incremento del tráfico con respecto al que soportan como viario principal.

- Se observa como la zona residencial relacionada con la Iglesia de San Francisco, por su trazado quebrado y escasa sección, está conectada al resto de la ciudad únicamente a través de la Carrera de las Monjas-Deán Padilla-Puerta de Granada. De este modo se advierte la necesidad de una conexión Sur-Este que contribuiría a la integración de este sector en la ciudad.

#### 3.1.4.13.4. Transporte público.

- A partir del año 91 comenzó a funcionar el transporte público en el núcleo de Priego como consecuencia de su dimensión de la ciudad y de la estructura de sus equipamientos y servicios, ya que la mayoría se encuentra situados en el Centro Histórico de Priego excepto los de tipo escolar y deportivo que lo hacen en el borde Oeste de la ciudad, muy alejados del anterior.

- Evidentemente el transporte público ha contribuido a mejorar las relaciones entre los distintos sectores de la ciudad, pero el medio de transporte predominante sigue siendo el vehículo particular, tanto en los desplazamientos que se realizan en el núcleo de Priego como en los provenientes de otros núcleos urbanos. Siendo necesario el fomento del transporte público, como medida tendente a la minoración de los efectos perniciosos que la excesiva densidad del tráfico tienen sobre la trama histórica.

#### 3.1.4.13.5. Problemas y conflictos derivados de la estructura viaria.

- El difícil y complejo trazado del tráfico, unido a los importantes movimientos poblacionales que se generan, no debe influir negativamente en el mantenimiento del uso residencial en el centro histórico. En este sentido es necesario establecer una serie de medidas encaminadas a primar a la población residente mediante recorridos viarios preferenciales, y a prever una dotación de aparcamientos para dicha población, con la suficiente holgura para que puedan cubrir la demanda derivada de los flujos poblacionales que se generan hacia este sector.

- El hecho de que el Centro Histórico atraiga población, dado su carácter de Centro Comercial y de Servicios a escala municipal y comarcal, requiere la planificación de su estructura viaria y la dotación de una red de aparcamientos con capacidad para asumir esta demanda. Por otro lado, es necesaria cierta cautela en cuanto a la ubicación de nuevos equipamientos y otros servicios en el Centro Histórico de Priego que puedan aumentar el movimiento poblacional hacia este sector.

- La histórica Puerta del Agua, actual Plaza de la Andalucía, se configura junto con la Plaza del Palenque, como importantes nudos de tráfico y paso obligado para cualquier acceso al Centro Histórico. Estos espacios urbanos necesitan un tratamiento acorde con esta función, de acuerdo con su carácter histórico como puertas de la ciudad en diversas etapas de su historia, y como lo siguen siendo en la actualidad desde el punto de vista de la movilidad y funcionalidad de la ciudad.

- La calle Río al finalizar en el Conjunto Monumental del Manantial de la Salud y Fuente del Rey, es utilizada parcialmente por el tráfico en un solo sentido, aprovechando su ancho para aparcamientos con disposición en cordón en sus dos aceras. Estos aspectos repercuten muy negativamente en la imagen urbana de este espacio singular; por ello, creemos necesario un viario alternativo, posiblemente a través de Ubaldo Calvo, al que se realiza por la calle Río, para así recuperar este espacio urbano como paseo peatonal que culminaría en el Conjunto Monumental del Manantial de la Salud y Fuente del Rey.

- El Borde Sureste de la ciudad, de trazado quebrado y escasa sección se encuentra desconectado del resto de la ciudad, siendo necesario una vía alternativa de conexión Sur-Este. Una posible solución, sería la prolongación del camino rural que conecta las calles Doctor Fleming y San Rafael hasta la antigua C-334, lo que provocaría la integración de este sector en la ciudad, el desdoblamiento de la calle Puerta

de Granada, evitar el paso de la travesía de la N-321 por el Centro Histórico, y la consolidación y fomento de los valores agrícolas y paisajísticos que posee el área de la Hoya.

- La travesía de la N-321 obliga a que las vías principales del Centro Histórico deban soportar este tráfico, aumentando su intensidad de turismo y de tráfico pesado. En este sentido es necesario un viario alternativo que evite la travesía de la N-321 y contribuya a crear una conexión Sur- Este, y a revitalizar e integrar en la ciudad a la trama urbana situada en torno a la Iglesia Francisco.

#### 3.1.4.13.6. Aparcamientos.

- La trama urbana del Centro Histórico de Priego, con calles de escasa sección y trazado quebrado, imposibilita la aparición de aparcamientos en los espacios públicos - calles y plazas- y en algunos casos hasta en el interior de los propios edificios.

- En el Centro Histórico se produce una alta demanda de aparcamientos relacionada con la población residente, fuertemente agravada por el creciente proceso de densificación como consecuencia de actuaciones de tipo plurifamiliar, y los derivados de la consolidación de este sector de la ciudad como centro comercial y de servicios con escala municipal y comarcal.

- El viario de mayor sección se encuentra relacionado con las zonas que han sufrido mayor renovación residencial hacia tipos plurifamiliares y aglutinan la mayoría del equipamiento con escala municipal y comarcal, lo que hace que este viario tenga una alta densidad de tráfico, y que se utilice en un sólo sentido acompañado por aparcamientos en una de sus aceras. En el caso de doble sentido de circulación, su escasa sección obliga a no poder disponer aparcamientos. Entre las calles que cuenten con aparcamientos en una de sus aceras destaca San Luis, Cava, Lozano Sidro, San Marcos, Cervantes, Luis Braille, etc., y en sus dos aceras solamente la calle Río y las Carreras de Álvarez y de las Monjas. Entre las plazas que aglutinan aparcamientos en su perímetro podemos destacar la Plaza de la Constitución, el Llano de la Iglesia y del Paseo de Colombia.

- La Plaza del Palenque y el Compás de San Francisco están configuradas actualmente como explanadas de aparcamientos sin ningún tipo de orden, siendo conveniente la reordenación de estos espacios, o reubicar sus aparcamientos en otros sectores próximos de la ciudad.

- Los garajes de uso privado ubicados en el interior de los edificios están relacionados principalmente con las calles de mayor sección. Su ubicación está muy limitada por el trazado quebrado y escasa sección del viario - inferior en muchos casos a 3,50 metros-, que imposibilita el acceso a los mismos. En este sentido podemos destacar el Barrio de la Villa, con trazado muy quebrado y calles muy estrechas, con ancho hasta de un metro; el sector relacionado con la Iglesia de San Francisco, con accesos de escasa sección y difícil trazado, como son las calles Buen Suceso, Cuartel, Alfonso XI, etc.; y la zona comprendida entre la calle Río y la calle Obispo Pérez Muñoz y Carrera de las Monjas, que como ensanche del XVI, responde a los mismos criterios anteriores, en donde destacan las calles Morales, Polo, Cana, etc.

- El tipo plurifamiliar se ha desarrollado principalmente en aquellas zonas de mayor actividad comercial vinculadas normalmente a viarios de mayor sección, pero en muchos casos no se han previsto aparcamientos para la población residente en su interior. En este sentido son necesarias unas ordenanzas que impidan la construcción de viviendas de carácter plurifamiliar sin la correspondiente dotación de aparcamientos para los residentes en ellas.



- Ante la demanda actual de aparcamientos y la incapacidad manifiesta de los espacios libres del Centro Histórico para asumirla, unido a una falta de previsión en las intervenciones de tipo plurifamiliar realizadas desde los años 60, han proliferado en la última década los aparcamientos privados de uso público. Responden al aprovechamiento de los vacíos interiores de manzana, de las edificaciones de tipo industrial en desuso y, en otros casos, a la construcción de edificios de nueva planta para este fin. Es necesario, pues, intervenciones en este sentido de carácter público e incentivar las de carácter privado que contribuyan a paliar el déficit de aparcamientos existente.

#### 3.1.4.13.7. Áreas aptas para aparcamientos.

En base a las necesidades de aparcamientos tanto para la población residente como a las generadas por los movimientos poblacionales derivados de la configuración del Centro Histórico de Priego como centro comercial y de servicios a escala municipal y comarcal y teniendo en cuenta las características tipomorfológicas del tejido urbano del Centro Histórico, la dotación de aparcamientos debe estar basada en los siguientes aspectos:

a) Relacionada con intervenciones sobre edificaciones existentes, de sustitución y reforma.

- Necesidad de una normativa que obligue a que las intervenciones de carácter plurifamiliar prevean una plaza de aparcamiento por vivienda. De este modo, estas operaciones de densificación sólo estarán permitidas en calles cuyo ancho sea superior a 3,50 metros y posean acceso rodado.

- Fomentar los edificios con uso exclusivo de aparcamiento, de nueva planta o aprovechado contenedores industriales en desuso, siempre que respondan a unas condiciones estéticas y no afecten al patrimonio edificado de interés.

b) Reordenación de los espacios libre existentes.

En el Centro Histórico existen una serie de espacios libres mal configurados cuya remodelación podría contemplar la ubicación de aparcamientos de uso público, en superficie o subterráneos, como son la Plaza del Palenque y el Llano de la Iglesia.

c) Remodelaciones urbanas e intervenciones sobre suelos vacantes.

Sería necesaria la ubicación de aparcamientos públicos en todas aquellas operaciones de remodelación del tejido urbano relacionadas con edificaciones de tipo industrial en desuso u otras construcciones vinculadas a parcelas de gran superficie, y en aquellas intervenciones relacionadas con la ordenación de suelos vacantes que normalmente se encuentran ubicados en los bordes del ámbito de análisis y diagnosis del P.E.

Entre estas zonas podemos destacar como susceptibles de tales operaciones:

- Ordenación antiguo Huerto del Convento de San Francisco.

- Industrias u otras construcciones vinculadas a parcelas de cierta superficie que requieran su renovación, como las existentes en las calles Pasillo, Noria, Molinos, etc.

- Ordenación del Huerto Almarcha.

- Suelo vacante situado en la calle Cañada, contemplado como UE-11 en la actual revisión de las NN.SS.
- Ensanche relacionado con la calle Ribera de los Molinos.
- Ordenación de la parcela ocupada actualmente por el almacén en calle Ramón y Cajal próximo a la calle Cava.

### 3.1.4.14. Infraestructuras urbanas y otros servicios.

#### 3.1.4.14.1. Abastecimiento de agua.

- El núcleo de Priego se abastece de dos manantiales o fuentes: el Manantial de la Salud y la Fuente del Marqués. En la actualidad el Ayuntamiento está realizando estudios para una nueva captación de agua, dado que estas dos fuentes son insuficientes.

- La red de distribución es del tipo ramificado, siendo la que surte a la población por gravedad del año 1924, salvo algunos tramos que se encuentran renovados. La alta concentración de cal que poseen estas aguas obliga al mantenimiento y reposición de las redes de una forma periódica.

#### 3.1.4.14.2. Saneamiento y depuración.

- La red de saneamiento está en funcionamiento en casi la totalidad del núcleo de Priego, pero al ser muy antigua es difícil su mantenimiento y reparación.

- Son numerosos los puntos de vertido en las cercanías de la población, siendo especialmente grave la situación de la zona baja del Balcón del Adarve y de la Hoya, no existiendo ningún sistema de depuración de aguas residuales. Además, en el Centro Histórico de Priego las aguas fecales se mezclan en numerosos puntos con las aguas provenientes de los 3 manantiales que existen, originando, al ser empleadas para el regadío en las zonas de la Hoya y Cubé, un peligro de contaminación importante.

- Existe un estudio promovido por la Junta de Andalucía para la realización de un sistema de depuración para Priego, que se está debatiendo en el Ayuntamiento de cara a su aprobación. Pero además de la depuración de las aguas residuales es conveniente un Plan de Saneamiento Integrado que garantice la separación entre las aguas residuales y las provenientes de la red hídrica superficial, con el ánimo de poder recuperar, si se considera necesario, la presencia de esta red de agua en determinados puntos de la ciudad y en las zonas de huerta.

#### 3.1.4.14.3. Energía eléctrica.

- En ámbito de análisis y diagnosis se localizan 12 centros de transformación. Es significativo como ninguna de estas edificaciones se manifiesta directamente en los espacios urbanos de carácter singular del Centro Histórico de Priego.

- La presencia de numerosos tendidos aéreos y grapados de cables en fachadas participa muy negativamente en la imagen urbana del Centro Histórico de Priego. En este sentido habría que obligar a las empresas suministradora a que establecieran las medidas necesarias para el fomento de las canalizaciones subterráneas.



### **3.1.5. Planeamiento vigente, afecciones derivadas de la LPHE y LPHA, y otras propuestas.**

#### 3.1.5.1. Planeamiento vigente.

##### 3.1.5.1.1. Antecedentes y contenido.

- Las primeras ordenanzas de edificación son del año 1963. En 1975 se redacta una Delimitación de Suelo Urbano, con unas consecuencias muy negativas para la ciudad a fomentarse las sustituciones de viviendas unifamiliares por tipos plurifamiliares de hasta seis plantas y reparcelaciones en el Centro Histórico de Priego.

- Las NN.SS. de Priego fueron aprobadas definitivamente el 20 de octubre de 1982 referidas al suelo urbano y urbanizable de la ciudad de Priego. Posteriormente el 16 de octubre de 1990 se aprueba definitivamente un Texto refundido que contiene una serie de modificaciones de las NN.SS. del 82 que afectan a la ordenación de zonas concretas y a las ordenanzas.

- Con fecha 5 de diciembre de 1991 se inicia el proceso de modificación puntual de las NN.SS. anteriores por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento como consecuencia de la inadecuación, no previsible en el momento de su redacción, de algunos aspectos puntuales, y también debido a la necesidad de encontrar solución urgente a la falta de terrenos adecuados para la promoción de viviendas sociales.

##### 3.1.5.1.2. Análisis e incidencia del planeamiento.

- En este documento se establece el ámbito del Plan Especial como indefinido, entendiéndose que su delimitación debe ser consecuencia de la fase de análisis y propuesta por el propio Plan Especial.

#### *Clasificación del suelo.*

- Suelo Urbano:

. La delimitación de este suelo se ciñe por lo general a lo edificado, salvo cuando en los bordes se plantean operaciones de ensanche que se plantean bien mediante ordenación directa o con planeamiento de desarrollo.

. No parecen adecuadas las zonas de crecimiento previstas a través de los dos PERI que afectan a la Ribera de los Molinos y Recreo de Castilla. Principalmente por su extensión a zonas de interés agrícola y al incidir muy especialmente en el interés ambiental y paisajístico del Adarve.

. En las unidades de actuación previstas no existe preocupación alguna, en los objetivos que las desarrollan, por cubrir las necesidades y requerimientos que demanda el Centro Histórico. Entre ellas podíamos destacar: ED9. Huerto Almarcha; ED 7 Cine Gran Capitán no desarrollado; Planes Especiales referidos al Recreo de Castilla y Ribera de los Molinos; ED 3 próximo al Huerto Almarcha, y el PP.2 Calle Málaga, ya desarrollado.

. Lo mismo ocurre con las ordenaciones directas planteadas en suelo urbano. El suelo ligado a la Puerta de Granada deja sin resolver la conexión entre la c/ Puerta de Granada y Santa Mónica, además de no preocuparse de crear una zona de aparcamientos que cubra el déficit de este sector. En la zona de la Hoya se aumenta la zona de equipamiento relacionado con el Hogar del Pensionista con un criterio exclusivamente dimensional, totalmente insensible a otros aspectos importantes en este sector.

. En la Ermita del Calvario se excluyen todas las laderas y mesetas de suelo urbano, zona con vocación clara de espacio libre

. No se plantean unas condiciones claras de cambio de uso para la zona de tolerancia industrial a residencial y su posible repercusión en el Centro Histórico, en concreto en la zona situada en la trasera de las viviendas del Instituto de la Vivienda vinculadas a la calle Cava.

. Existen otras actuaciones no incluidas en unidades de actuación que parecen responder a actuaciones expropiatorias relacionadas con la obtención de espacio libre, que posiblemente se podrían preservar mediante la definición de una línea de edificación, como es el caso de los espacios libres traseros de carácter privado de las viviendas con fachada a la Carrera de las Monjas.

. La intervención en la Plaza del Palenque se reduce a un espacio libre y un equipamiento Terciario, olvidando su configuración histórica como puerta de entrada al Centro Histórico y la necesidad de contribuir, a través de la ordenación de este espacio, a paliar el déficit de aparcamientos existente relacionado con la población residente en este sector y los derivados de los flujos poblacionales generados como consecuencia de la proximidad a un centro comercial y de servicios con escala municipal y comarcal.

- Suelo urbanizable.

. Solamente existen dos planes parciales en suelo apto para urbanizar. En el caso del Carnero, este sector posee una pendiente del 20% que no se adecua a los límites de la C-321 ni responde al interés paisajístico de la Hoya, como operación de configuración de su borde.

- Suelo no urbanizable.

. En el suelo no urbanizable no se establece ningún tipo de calificación dentro de este último, obviando el interés paisajístico que poseen determinadas zonas por su participación en la imagen del Adarve desde la vega, o la visión de la ciudad desde el acceso por la carretera de Alcalá la Real, o desde la que conecta, a través de las Angosturas, Priego con la Nacional Córdoba-Granada; ni plantea ningún tipo de calificación para el borde Suroeste de la Hoya, zona de interés agrícola, de topografía muy acusada y de gran incidencia en la configuración del borde Este del Centro Histórico.

### *Calificaciones y Usos.*

- Prácticamente la totalidad del ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. se encuentra calificado como intensiva plurifamiliar, en un tejido urbano en donde predomina la vivienda unifamiliar, llegando al extremo de afectar a edificios de tipología tradicional y claros valores arquitectónicos e históricos. Esto ha provocado la densificación del Centro Histórico y la insuficiencia de la trama urbana para absorber la funcionalidad, movilidad y dotación de aparcamiento que supone este incremento poblacional.

- La ordenanza de intensiva unifamiliar está referida a la zona de la Puerta de Granada, el Carnero, y es mayoritaria en las zonas de ensanche del núcleo, respondiendo a plurifamiliar extensiva únicamente la Barriada 28 de Febrero.

- La calificación correspondiente a la Zona Histórica comprende al Barrio de la Villa y el entorno de la Fuente del Rey, la de Influencia se reserva a la zona situada desde el Barrio de la Villa hasta el Castillo y Carrera de Álvarez, y la de Tratamiento Especial afecta al entorno de la zona de la Ribera de los Molinos.

- El suelo industrial sólo refleja la realidad existente. Existe una falta de previsión de suelo para este uso, provocando la aparición de asentamientos incontrolados.

- Otro aspecto a destacar es como los equipamientos se corresponden única y exclusivamente con los existentes. En cuanto a las áreas libres de dominio público se detecta su ausencia en zonas como el barrio de Moraleda o la UE-3.

### *Alturas y alineaciones.*

- En relación con el Centro Histórico está previsto la modificación de las alineaciones de la calle de Ribera para hacer más fluida la conexión entre la Plaza de Andalucía y la Carrera de Álvarez, que actualmente se encuentra parcialmente ejecutada.

- Por lo que respecta a las alturas de la edificación, poseen un tratamiento continuo en función de la calle y sector. Los espacios y conjuntos urbanos singulares requieren un tratamiento particularizado parcela a parcela de la altura, ya que no existe en ellos un entendimiento uniforme de ésta, y por tanto no es normativizable dicho parámetro. Además existen edificaciones con altura de 5 y 6 plantas que, por su incidencia negativa en la imagen urbana, parece necesario reconducir hacia otros volúmenes, en función del lugar y posición en el que se ubiquen.

- La altura de la edificación es un factor importante a considerar en el Centro Histórico de Priego, dada la topografía y fuertes pendientes que posee. La existencia de una normativa de alturas excesivamente permisiva e insensible a estos aspectos ha provocado la aparición de volúmenes interiores de parcela con una altura excesiva, llegando a duplicar el número de plantas de la fachada, y en el caso de parcelas en esquina existen casos con diferencias de hasta tres plantas entre una calle y otra. Evidentemente, las características topográficas sobre las que se asienta el núcleo de Priego obligan al establecimiento de una normativa de regulación de alturas, no sólo relacionada con los frentes de parcela del edificio con la rasante natural del terreno.

## Ordenanzas.

- El tipo edificatorio propuesto en las NN.SS. de planeamiento referido al Centro Histórico de Priego se basa en la vivienda plurifamiliar y ocupación del 100% en los cinco primeros metros, y en el resto del solar en función de la altura -1 y 2 plantas el 85%, y 3 y 4 plantas el 70%- . Esto ha provocado la proliferación de un tipo sin referencias históricas, de alta ocupación, el incremento del precio del suelo y la densificación del Centro Histórico.

- Es preocupante que en las condiciones de agregación de parcelas *“el número máximo de parcelas agregadas será de 2 y por única vez”*, sin ningún tipo de limitación, lo que puede provocar la transformación de la morfología y parcelario del Centro Histórico de Priego de Córdoba y el incumplimiento de la LPHE y LPHA.

- A través del artículo 13 sobre viviendas interiores, se fomenta indirectamente la densificación de la trama urbana, al no limitar el número de viviendas interiores en relación con las exteriores en una misma promoción. Además reivindica un tipo edilicio del que existen escasas referencias históricas en el núcleo de Priego.

- No parece lógico que en un núcleo urbano del carácter de Priego - declarado Conjunto Histórico el Barrio de la Villa e incoado expediente de ampliación del mismo- la altura de la edificación se establezca, a través del artículo 17, en función del ancho de la calle. O sea se pretende normativizar un parámetro que tiene carácter discontinuo, siendo la volumetría de la edificación uno de los factores de mayor incidencia en la definición y cualificación de la imagen urbana.

- Según el artículo 22, el número de plantas permitidas podrá ser una planta menos por debajo de la máxima. Entendemos que existen zonas en el Centro Histórico en las que, por su incidencia en la configuración imagen urbana, la altura deberá tener carácter obligatorio. No debemos olvidar que estas normas son de aplicación a un núcleo urbano afectado en el 50% por la incoación de un expediente de Conjunto Histórico.

- La aplicación del artículo 24 sobre la ocupación máxima del solar, ha generado una tipología basada en una alta ocupación, en la que, si bien se potencia el patio vividero limitando su número a dos, no existe ningún referente con el tipo tradicional, cuya ocupación es del 100% en las dos o tres crujías vinculadas a fachada, profundidad mucho mayor a 5 metros.

- La aplicación del artículo 28 sobre aparcamientos, pone de manifiesto la equiparación en todos los sentidos del casco histórico y con las zonas de ensanche. En cualquier caso pensamos que cualquier operación de densificación que se realice en el Centro Histórico debe estar ligada, sin limitación alguna, a prever una plaza de aparcamiento por vivienda y local que se genere.



### *Condiciones higiénicas, sanitarias y de construcción.*

- Es necesario ser más tolerantes y flexibles con cada uno de los apartados referidos a mínimos dimensionales, sobre todo cuando se trate de intervenciones en el Centro Histórico con referencias a tipologías tradicionales u obras de rehabilitación.

- La obligatoriedad de iluminar la escalera al exterior posibilita su vinculación a fachada, que en el Centro Histórico adolece de referencias tipológicas y puede contribuir muy negativamente en la imagen urbana, ya que en los tipos tradicionales se sitúa principalmente en segunda o tercera crujía, nunca vinculada a fachada.

### *Condiciones estéticas generales en el suelo urbano.*

- Este debería diferenciar entre intervenciones a realizar en el Centro Histórico y zonas de ensanche, debiendo ser tratadas con mayor profundidad en el caso primero.

- El tipo de cubierta es un aspecto de especial importancia en la cualificación de la imagen urbana del Centro Histórico, debiendo ser estudiada de una forma particularizada.

### *Normas de protección de todo el suelo urbano.*

- Analiza los elementos arquitectónicos singulares con cuatro grados de protección: Integral, Protección Global, Ambiental y Ambiental-2. Asimismo, define cuatro conjuntos urbanísticos de interés: Barrio de la Villa y Paseo Adarve, Zona Fuente del Rey, Calle Río y Paseo de Colombia, y Carrera de Álvarez.

- En el correspondiente plano de protección del patrimonio, existen casos en los que la designación del edificio no se extiende a toda la parcela sino sólo a una zona de la misma. En este sentido habría que definir claramente la zona a proteger y en las que tienen cabida obras de ampliación o reforma general.

- En los edificios con Grado C, no parece entendible que en edificios en los que cabe la sustitución, la superficie sea la misma. Posiblemente lo que se intente reivindicar es el mantenimiento de una "tipología".

- Parece que los edificios incluidos en el Grado D no deben formar parte del catálogo, ya que solamente deben justificar su integración en el entorno, la cual debe quedar garantizada con el número de plantas, edificabilidad, tipología y condiciones estéticas definidas en la normativa general.

- Como Conjuntos urbanísticos de interés definen el Barrio de la Villa y Paseo del Adarve, Zona de la Fuente del Rey, Calle Río, Paseo de Colombia y Carrera de Álvarez y Zona de Influencia del Barrio de la Villa. Pensamos que en el Centro Histórico de Priego existen otros espacios urbanos de carácter singular no recogidos en estas normas de protección.

#### Barrio de la Villa y Paseo del Adarve.

. No se establece la tipología de la vivienda unifamiliar con carácter obligatorio. Fomentando otros usos que pongan en alza los valores de este conjunto urbano y contribuyan a su integración en la actividad de la ciudad.

. No parece acertado que la altura deba ser la existente, ya que en algunos casos éstas pueden no ser las más idóneas en relación con la puesta en alza de valores ambientales en esta zona, o existir casos en los que respondan a construcciones relativamente recientes. Por otro lado no se reivindica, en caso de sustitución, una tipología concreta.

. Nos parece muy positivo el censurar cualquier intervención de carácter mimético; sin embargo, no se propone con carácter obligatorio una tipología edificatoria concreta.

. Las condiciones estéticas recogidas en este artículo hacen referencia a huecos (la carpintería será de madera), materiales de fachada (acabado a la cal sin zócalo), medianerías, motivos decorativos, colores, establecimientos comerciales, depósitos elevados y tendidos de líneas eléctricas y telefónicas.

#### Zona histórico artístico de la Fuente del Rey.

. Responde a las mismas condiciones establecidas para el Barrio de la Villa en donde no se establece una tipología determinada y se propone la normativización de la altura de la edificación que configura este espacio.

#### Calle Río.

. Responde a las mismas condiciones establecidas para el Barrio de la Villa en donde no se establece una tipología determinada y se propone la normativización de la altura de la edificación que configura este espacio.

. El mantenimiento de los valores que caracterizan este espacio urbano debería realizarse mediante la definición de la altura de la edificación parcela a parcela, reivindicando una tipología concreta en caso sustitución y/o transformación. Todo ello unido a una propuesta de integración de determinados edificios de carácter plurifamiliar, construidos en el último tercio de esta centuria, de altura 5 y 6 plantas.

. Las condiciones estéticas son muy similares a las establecidas para el Barrio de la Villa. Aparecen matizaciones relacionadas con el tratamiento de la fachada de color claro, preferentemente blanco, y con zócalo. La carpintería será de madera incluyendo la de la cochera en el caso de que exista.

## Paseo de Colombia y Carrera de Álvarez

. Responde a las mismas condiciones establecidas para el Barrio de la Villa en donde no se establece una tipología determinada y se propone la normativización de la altura de la edificación que configura este espacio.

## Zonas de influencia del Barrio de la Villa.

. Responde a las mismas condiciones establecidas para el Barrio de la Villa en donde no se establece una tipología determinada y se propone la normativización de la altura de la edificación que configura este espacio.

. Sus condiciones estéticas están muy relacionadas con las establecidas para el Barrio de la Villa, prohibiendo los zócalos y los revestimientos no terminados en su totalidad a la cal, con materiales blancos o muy claros.

## Zonas privadas de tratamiento especial.

. En el Recreo de Castilla resulta incomprensible la propuesta de colmatar parcialmente mediante viviendas este recinto que responde a una vivienda de recreo -quita- vinculada a un jardín romántico de principios de este siglo y en donde se desarrollan además otras actividades industriales como una almazara y aceña. Por otro lado parece olvidar el entendimiento del Recreo de Castilla como recinto vinculado a la puerta de acceso al Centro Histórico por la calle Ribera de los Molinos.

. La Ribera de los Molinos es una zona de especial incidencia en el Centro Histórico por su participación en la configuración de la zona baja del Balcón del Adarve.

## *Gestión.*

En este plano se recogen las zonas de crecimiento previstas mediante la delimitación de Unidades de Ejecución a desarrollar por Estudios de Detalle y Planes Especiales y Planes Parciales. El grado del desarrollo de los mismos y su repercusión en el casco histórico se encuentra recogido en los apartados anteriores. De los 13 instrumentos de planeamiento previstos (tres U.A. y diez E.D.) sólo se han desarrollado 4, después de la realización de la modificación puntual del año 92: la ED1, ED8, ED3, ED6 y el Plan Parcial PP2.

### 3.1.5.2. Catálogo según NN. de planeamiento de Priego.

- El catálogo fue aprobado en Pleno el 28 de Junio de 1984 como documento complementario a las NN.SS. aprobadas el 12 de Octubre de 1982.

- A través de una memoria justificativa se llega al catálogo y grados de protección recogidos en el texto refundido de las NN.SS. El catálogo, actualmente vigente en las NN.SS., establece cuatro grados de protección, A, B, C, y D.

- En los edificios con nivel de protección C no queda suficientemente claro qué se pretende mantener, si el volumen, la fachada o una tipología. Por otro lado, el mantenimiento de la altura existente lleva a situaciones incompresibles que a veces suponen la conservación de volúmenes relacionadas con construcciones ligeras sin ningún tipo de interés ni referencia tipológica.

- Los edificios con nivel de protección D, parece que deben estar fuera del catálogo, pues la integración en el entorno debe quedar garantizada con el cumplimiento de las correspondientes ordenanzas de zona y generales.

- A nivel general este catálogo carece de una ficha individualizada para cada edificio en la que se recoja la ubicación del mismo en la ciudad, sus elementos catalogados, criterios de intervención sobre los mismos, uso actual y propuesto, etc. Tan sólo se encuentra recogida la imagen fotográfica de cada edificio con la que resulta muy difícil su identificación. Por otro lado es un catálogo muy amplio, en donde los niveles de protección C y D permiten la demolición total del edificio, por lo que no existe en los mismos ningún elemento catalogado.

### 3.1.5.3. Catálogo según Trabajo de Definición del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba.

- Este Trabajo de Definición del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba es un encargo realizado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía culminado en 1989. Recogemos este catálogo con carácter informativo ya que no posee ningún tipo de validez legal.

- En el trabajo de Definición del Conjunto Histórico y Artístico de Priego de Córdoba, se establecen los siguientes niveles de protección: Integral, Global, Parcial Grado 1, Parcial Grado 2 y Ambiental.

- En este trabajo se proponen una serie de edificios como B.I.C., definiendo la delimitación de un entorno de protección para los B.I.C declarados, incoados y propuestos.

- Es necesario hacer una valoración muy positiva de este catálogo, ya que para cada edificio se ha definido una ficha de catálogo en la que aparece un plano de situación con la ubicación del edificio en la ciudad, imagen de fachada, definición del entorno de protección en el caso de B.I.C. declarado, incoado y propuesto, elementos catalogados, uso actual y propuesto, criterios de intervención etc.

### 3.1.5.4. Afecciones derivadas de la aplicación de la LPHE Y LPHA.

- Actualmente el núcleo de Priego está afectado por la Declaración de Conjunto Histórico referido al Barrio de la Villa, con fecha de 7 de diciembre de 1972, y por la Incoación de expediente de Declaración de Conjunto Histórico, relacionado con la ampliación del mismo, con fecha 17 de octubre de 1979.

- En los artículos 14.2. y 15.3 de la LPHE, se establece que los bienes inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Español pueden ser declarados Monumentos, Jardines, Conjuntos y Sitios Históricos, así como Zonas Arqueológicas, todos ellos como Bienes de Interés Cultural. Define como Conjunto Histórico a la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por su testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.

- Por otro lado el artículo 16.1 de la LPHE recoge que la incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble -actualmente declarado el Barrio de la Villa e incoado expediente de ampliación del mismo- determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán, en todo caso, autorización de los organismos competentes para la ejecución de esta ley.

- La Ley del Patrimonio Histórico Español, en el artículo 20 y 21, determina la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico -actualmente declarado el Barrio de la Villa e incoado expediente de ampliación del mismo- cuya obligatoriedad no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la existencia previa de planeamiento general.

- De acuerdo con el art. 20.3 de la LPHE, hasta la aprobación definitiva de dicho Plan, el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, precisará resolución favorable de la administración competente para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

- La convalidación o aprobación de esta figura de planeamiento como instrumento urbanístico de protección del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba se realiza en virtud del artículo 32 de la Legislación sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía y del 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español. La Consejería de Cultura emitirá un informe que tendrá carácter vinculante con posterioridad a la aprobación provisional y antes de su aprobación definitiva. El plazo de su emisión será de tres meses contados a partir de la recepción de la documentación correspondiente, transcurridos los cuales, se entenderá emitido con carácter favorable.

- En función del artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, y 38 y 39 de la Legislación sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía, desde la aprobación definitiva, la Consejería de Cultura podrá delegar en los Ayuntamientos interesados la competencia para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento, aprobando actuaciones dentro del Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural, y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos declarados o catalogados, ni estén comprendidos en sus respectivos entornos.

- El Ayuntamiento deberá dar cuenta a la administración competente de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al planeamiento aprobado serán ilegales, y la administración competente podrá ordenar su demolición o reconstrucción con cargo al organismo que hubiese otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

- Podrá asimismo delegarse individualmente la facultad de autorización en los entornos de bienes inmuebles objeto de inscripción específica o sometidos al régimen de los Bienes de Interés Cultural comprendidos dentro del Conjunto Histórico, en los términos previstos en el artículo 38 de la Legislación sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### 3.1.5.4.1. Conjunto Histórico de Priego Declarado.

- La declaración del Conjunto Histórico- Artístico de la ciudad de Priego se realiza mediante Decreto de 7 de diciembre de 1972. Los límites del sector urbano al que afecta esta Declaración no quedan claros en el Decreto, dando lugar a interpretaciones diferentes. Finalmente, mediante comunicado del Ministerio de Cultura la zona declarada se corresponde con el Barrio de la Villa y Balcón del Adarve. Esto supone que se quedan fuera de este ámbito otras zonas como la Fuente del Rey, Calle Río, Carrera de las Monjas y de Álvarez, etc.

#### 3.1.5.4.2. Ampliación Conjunto Histórico de Priego Incoado.

- La reducida superficie del área declarada como Conjunto Histórico provocó que con fecha 17 de Octubre de 1979 se produjese la incoación de expediente de Ampliación de Conjunto Histórico-Artístico por la Dirección General de Bellas Artes. Esta situación crea un periodo de discrecionalidad que afecta a la interpretación del alcance de las medidas protectoras con impacto sobre la ciudad histórica y su patrimonio.

- En este expediente se produce la incoación del ámbito definido por la zona baja del Balcón del Adarve, muro exterior del Recreo de Castilla, Carnicerías Reales, las edificaciones vinculadas a la Plaza de San Pedro y calle Tercia, Trasmonjas, Postigo, Carrera de las Monjas, Obispo Pérez Muñoz, Cervantes, Estación, Plaza del Santo Cristo, Fuente del Rey, Río hasta la calle Luis Braille; desde esta calle se incluye el suelo urbano hasta enlazar con la zona baja del Balcón del Adarve.

- Además se establece una zona de respeto que incluye las traseras de la calle Estación, las edificaciones de la zona del Calvario, y desde éstas por el límite del suelo urbano hasta enlazar con la prolongación de la calle Luis Braille anteriormente definida.

### 3.1.5.4.3. Propuestas de delimitación del Conjunto Histórico de Priego.

A continuación se enumeran una serie de propuestas de Delimitación del Conjunto Histórico de Priego que, si bien no tienen validez legal, es conveniente mencionar a nivel de referente informativa:

- En Agosto de 1988, Mercedes Costa Palacios, realiza un Estudio y Propuesta de Delimitación del Conjunto Histórico de Priego en donde propone la siguiente delimitación: *Adarve y su borde, Calle Deán Padilla, Pasillo de la Zorra, borde de Caño de los Frailes hasta conectar con la intersección de Ubaldo Calvo y Fray Albino, Calle Río, Fuente del Rey, Obispo Pérez Muñoz, Traseras de la Carrera de las Monjas hasta Tercia, San Luis, Callejón del Toro, línea de fachada de Huerta Palacio, Arco de San Bernardo, Recreo de Castilla y enlaza con Adarve y su borde.*

Este ámbito es sensiblemente inferior a la zona incoada, excluyendo el entorno de las calles Puerta de Granada y San Rafael. Además, no se establece zona de respeto ni entorno del ámbito delimitado.

- El Trabajo de Definición del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba encargado por la Consejería de Cultura, Dirección General de Bienes Culturales, de 1989, propone una delimitación de Conjunto histórico, que está muy relacionada con la anterior pero incluyendo el entorno de la calle Málaga. Se propone una delimitación apoyada en la ciudad del siglo XVI que se extendía hasta el Palenque, Fuente del Rey y Convento de San Francisco. Se corresponde con la siguiente: *Adarve y su borde, Calle Deán Padilla, Pasillo de la Zorra, borde de Caño de los Frailes hasta conectar con el Arroyo Caracolas, traseras de las edificaciones vinculadas a calle Málaga, Plaza del Santo Cristo, traseras de las edificaciones vinculadas a las calles Cervantes, Obispo Pérez Muñoz y Carrera de las Monjas hasta Tercia, San Luis, Callejón del Toro, línea de fachada de Huerta Palacio, Arco de San Bernardo, Recreo de Castilla y enlaza con Adarve y su borde.*

Este documento establece una Zona de Influencia del Conjunto Histórico propuesto, entendida como ámbito de Plan Especial, que incluye los bordes naturales del conjunto y los barrios que sin ser de carácter histórico deben quedar dentro de la normativa de protección. Básicamente está definida por la calle Ramón y Cajal, Avenida de Granada, zona baja del Balcón del Adarve, parte de la Hoya, traseras de las edificaciones vinculadas a la N-321 y CP-9 de Lagunillas, edificaciones vinculadas al Calvario -incluida esta Ermita-, calles Cañada Pradillo y Federico García Lorca, hasta enlazar nuevamente con Ramón y Cajal.



### **3.1.6. Actuaciones sectoriales realizadas por la administración. Edificación residencial: rehabilitación.**

- Mediante la Declaración del Municipio como de Actuación Preferente en Rehabilitación, al amparo de los Decretos 238/85 y 213/88, Priego ha sido incluido en la programación de 1987, 1989, 1990, 1992, 1994 y 1996, con un total de 148 subvenciones, relacionadas con inmuebles ubicados en el ámbito de análisis y diagnóstico del P.E. En el año 1987 todas las subvenciones correspondieron al Barrio de la Villa, que en el resto de los años ha ido decreciendo, siendo el total relacionado con este sector de 81. Este tipo de ayudas se corresponden con pequeñas intervenciones relacionadas principalmente con la dotación de servicios y destinadas a fijar a la población residente en esos sectores de la ciudad, obviando en muchos casos el interés arquitectónico, tipológico y ambiental y el estado de la edificación.

- Se han realizado intervenciones de carácter público relacionadas con la rehabilitación de plazas, zonas verdes y espacios públicos, entre las que podemos destacar: la restauración del balcón del Adarve, Plaza del Llano de la Iglesia, Plaza de la Constitución, Plaza de San Pedro, Paseo de Colombia y mejora urbana del Conjunto Monumental del Manantial de la Salud y Fuente del Rey, actualmente en fase de ejecución.

- No existen intervenciones de viviendas de iniciativa pública en el ámbito de análisis y diagnóstico de P.E.; tan sólo las que se encuentran actualmente en construcción situadas en el Barrio de Jesús Nazareno con fachada a la Avenida de Granada.

- Entre las intervenciones relacionadas con rehabilitación de edificios y nuevas construcciones, podemos destacar: un colegio de 8 unidades en la zona Norte, la rehabilitación de las Carnicerías Reales, Iglesia de la Asunción y Sagrario, restauración total de la Iglesia de las Mercedes, restauración total de la Iglesia de San Pedro, restauración total de la Iglesia de la Aurora, construcción de la Casa de la Cultura en la calle Río, rehabilitación de edificio para Museo Arqueológico Municipal Lozano Sidro en la Carrera de las Monjas, y la rehabilitación del Cine Victoria, actualmente en obras.

### **3.1.7. Recursos financieros.**

- Basándose en los datos facilitados por el Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, el presupuesto municipal para el año 1997 es de 2.023.572.037 pesetas. Del mismo se destinan a inversiones el 37,5%, que representa un presupuesto municipal de inversiones por persona de 34.763 ptas.

- Las inversiones contempladas para el año 1997, se destinarán a la rehabilitación del Teatro Cine Victoria, la renovación de las calles de Priego, la remodelación de la Plaza de la Constitución, Andalucía y de la calle Ribera, la construcción de una pista cubierta en el Polideportivo con una zona libre de juego, la adaptación del Centro de Día, la construcción de Museo Paisaje Patronato Lozano Sidro, y las obras previstas en el Mercado de Abastos y de reforma del gimnasio polideportivo.

- Claramente podemos observar como el presupuesto municipal es insuficiente para abordar cualquier Plan de Actuación que prevea este Plan Especial. Es necesario por ello arbitrar medidas a nivel supramunicipal de subvenciones a la rehabilitación, ayudas a las inversiones en urbanización y conservación de espacios públicos, y el establecimiento de un programa específico de inversión de las Administraciones Públicas destinado a cubrir los objetivos de este Plan Especial.

## **3.2. CONCLUSIONES DERIVADAS DEL DOCUMENTO DE ANÁLISIS Y DIAGNOSIS. DIAGNÓSTICO GENERAL**

### **Priego, cabecera de comarca**

La ciudad de Priego ejerce el papel de cabecera de una amplia comarca en la Subbética, donde se enclava, dependiendo de su centralidad geográfica un conjunto de municipios y aldeas menores.

Esta situación centralizadora queda apoyada geográficamente por la equidistancia de la zona a capitales como Granada y Jaén, y su alejamiento de Córdoba, capital de su provincia, a la vez que por la situación de Priego en la confluencia de varias carreteras de conexión -fundamentalmente la C-336 de Alcalá la Real hacia Cabra, y la N-321, de Málaga a Jaén por Loja-, y por su capacidad de foco de atracción de población, dada su oferta en materia dotacional, tanto de carácter institucional, como cultural, educacional, comercial y de servicios.

### **La configuración de Priego. Razones físicas e históricas.**

En la configuración de la ciudad han tenido importancia decisiva la topografía del territorio donde se asienta -un altiplano rodeado de vegas-, la naturaleza caliza de sus tierras y la presencia de una abundante red hídrica superficial, que ha jugado un papel decisivo en la configuración y desarrollo de la trama del núcleo urbano.

Aunque existen diversas hipótesis sobre la posibilidad de un origen romano de la ciudad, puede hablarse de la ciudad musulmana como el más contrastado inicio de lo que actualmente conocemos por Priego. En la disposición del primer asentamiento musulmán de la ciudad, y en sus necesidades defensivas, jugó un papel decisivo la orografía del territorio, con abundante presencia de zonas escarpadas en el altiplano del Balcón del Adarve, en lo que sería el actual Barrio de la Villa. Esta primera urbe crecería durante la Edad Media, inmersa en sucesivas conquistas a manos de árabes y cristianos, hasta las proximidades de la actual Puerta de Granada -Barrio de la Morería-, existiendo evidencias de su amurallamiento, y de la presencia de arrabales que posiblemente se extenderían hasta cerca del actual Palenque -Barrio de los alfareros-. La muralla y la red hídrica superficial -el arroyo Caracolas y, sobre todo, el manantial de la Salud-, eran los accidentes que delimitaban la ciudad musulmana.

Tras la definitiva conquista cristiana, la ciudad renacentista del siglo XVI, trazará la definitiva base de la trama actual del Centro Histórico de Priego, jalonándola de elementos civiles manieristas que la estructuraban -Carnicerías Reales, Pósito en el Palenque, edificios institucionales de la Plaza de los Escribanos (hoy Llano de la Iglesia)...-, e iniciando uno de los episodios decisivos en la definición de la imagen de la ciudad, mediante el encauzamiento del curso fluvial que partía del Manantial de la Salud -que servía a las zonas de huertas y a las diversas instalaciones industriales que ya existían (batanes, molinos harineros, almazaras, moraledas...)-, el cual permitió la definición de las alineaciones de la futura calle Río. En esta época, la muralla adquiere el sentido de cerca fiscal y de protección, ante la presencia de epidemias.

En el siglo XVII, con la crisis de la industria textil y las diversas epidemias que padece la población, sobreviene un periodo de decadencia de la ciudad, con pocas variaciones en su configuración urbana, aunque empiezan a aparecer las implantaciones conventuales que, a la postre, tendrán una importancia decisiva en el futuro urbano de Priego -Conventos de Santa Clara, San Pedro y San Francisco, junto a la Iglesia y Hospital de San Juan de Dios-.

El periodo de mayor esplendor arquitectónico corresponde al siglo XVIII, donde al auge económico agrícola y de la industria de la seda, se une la presencia de una pléyade de artistas, que dentro del barroco, provocarán la renovación de numerosos edificios religiosos -construcción de iglesias sobre antiguas ermitas, como las del Carmen y la Aurora, erección de capillas y sagrarios, como el Sagrario de la parroquia de la Asunción, apertura de plazas y vacíos persépticos, como los de San Juan de Dios, San Pedro y la Aurora-, y la construcción de algunos ejemplos de interés dentro de la arquitectura civil -casas de los Caracuel, de los

Vallejo, de los Armijo...-. El cuadro de artistas lo encabeza Hurtado Izquierdo, dentro de un barroco geometrizable, y lo continúan figuras como Jerónimo Sánchez Rueda, Juan de Dios Santaella, Francisco Javier Pedrajas -con el que llega a su esplendor máximo el Rococó arquitectónico-, culminando el ciclo con Remigio del Mármol, ya en la transición del barroco al neoclasicismo.

A inicios del siglo XIX se produce la construcción de la Fuente del Rey, previa a la invasión francesa, y tras un periodo de decadencia -cuando se produce un nuevo declive en la industria textil-, el final de siglo será testigo de numerosas obras de urbanización y mejora de infraestructuras, acorde a las teorías higienistas del momento, y que completarán el proceso de implantación civil iniciado años antes con las desamortizaciones y la apertura de nuevos espacios públicos.

En el cambio de siglo se culminará el embovedado del curso fluvial que partía del Manantial de la Salud, acompañado de numerosas obras públicas para la introducción del alumbrado público y el saneamiento. En los inicios del siglo XX, con la presencia de una nueva burguesía de origen agrícola e industrial, se introducen en inmuebles estratégicos de la ciudad algunos ejemplos de las nuevas corrientes del modernismo y el regionalismo, destacando la figura del arquitecto Francisco Ruiz Santaella.

Durante la República desaparecieron algunos buenos ejemplos de la arquitectura civil del XVI. La Guerra Civil y la postguerra suponen el lógico periodo de receso, llegándose a la época desarrollista de los sesenta, donde se produce un fenómeno de profunda renovación y sustitución de edificios, al que se une una buena parte del último proceso de deterioro y destrucción del patrimonio heredado, acompañado de la erección de unos nuevos ejemplos edilicios absolutamente descontextualizados, que en su afán de obtención del máximo aprovechamiento económico, densifican en exceso y ponen en crisis la trama histórica.

### **La sociedad prieguense actual.**

Se ha producido en los últimos años una clara tendencia al aumento de población del núcleo de Priego en detrimento de las zonas agrícolas y de las aldeas próximas, de tal manera que el tradicional saldo migratorio negativo, se ha vuelto nulo e incluso positivo.

Igualmente existe una tendencia clara al descenso de la población infantil, al haberse reducido la natalidad, y a un progresivo aumento del grupo de adultos y mayores de 65 años, con el consiguiente envejecimiento general de la población. Esta tendencia es mayor en el ámbito concreto del Plan Especial, y se acentúa en el caso específico del Barrio de la Villa, lo que lleva aparejado una mayor dificultad en cualquier intento de fijación de la población en estos sectores, y con ello, en el propio mantenimiento y conservación del parque inmobiliario.

La tasa de paro en Priego está próxima a los niveles provinciales y regionales, siendo muy alta. La población activa se dedica fundamentalmente al campo y a los servicios, siendo la actividad industrial la tercera en importancia, lo que revela la fuerte tradición que este último sector ha tenido en el término.

En cuanto al índice de analfabetismo es tanto mayor el primero cuanto más envejecida está la población, siendo más alto el porcentaje que afecta al sexo femenino.

### **Usos y funcionamiento del Centro Histórico de Priego.**

El uso predominante en el ámbito analizado es el residencial. Las unifamiliares suponen el mayor número entre las viviendas, y aunque las intervenciones plurifamiliares no son cuantitativamente muy numerosas, aglutinan a casi el 50% de las viviendas del ámbito de diagnóstico del Plan Especial. La presencia de estos últimos tipos edificatorios, con escasa o nula previsión de aparcamientos para sus residentes, ha densificado en exceso la trama urbana, concentrándose además en las calles con mayor presión comercial e inmobiliaria del Centro Histórico.

Los servicios y los comercios acompañan a este uso residencial, situándose generalmente en planta baja, sobre todo en el caso de viviendas plurifamiliares, concentrados en determinadas vías y zonas del Centro Histórico -Plaza de la Constitución, Plaza de Andalucía, Carrera de las Monjas, Palenque, calle Río, calle Ribera, entorno del Mercado de Abastos y las Carnicerías Reales...-, provocando flujos poblacionales y movimientos de tráfico no bien resueltos al día de hoy.

En el ámbito del Plan Especial, los usos relacionados con actividades de transformación, como almazaras e industrias textiles -hoy día cada vez más escasos y en procesos de abandono-, van ligados, en numerosas ocasiones, a imágenes de interés en el perfil urbano de la zona.

Otros usos de especial importancia, dados los flujos poblacionales que producen, son los equipamientos, cuya presencia en el Centro Histórico de Priego es amplia -si exceptuamos los de naturaleza escolar y deportiva-, lo que denota la condición del núcleo como cabecera de carácter municipal y comarcal. A destacar la carencia de usos de tipo hotelero, lo que denota la escasa repercusión que esta vía de desarrollo aún tiene en un núcleo con la potencialidad turística de Priego.

En cuanto a los usos, el Plan Especial deberá tender al fomento del uso residencial de carácter unifamiliar, estudiando la evolución de los tipos tradicionales para atender las demandas de la sociedad actual, controlando las implantaciones de tipo plurifamiliar, y señalando la posibilidad del cambio de uso como alternativa, en ciertos casos, para la conservación de continentes edilicios de interés, sin olvidar el necesario equilibrio del sistema de equipamientos, dada la influencia que ejerce sobre los movimientos poblacionales hacia el Centro Histórico.

En relación a la comunicación viaria y el tráfico, parece evidente que la trama histórica, por su trazado y sección, no puede seguir soportando un aumento de tensión derivada de un mayor tráfico, pareciendo necesaria la inmediata conexión de los bordes sur y este de la población, la creación de un circuito o recorrido en un único sentido, la restricción del acceso a los no residentes en determinadas zonas, y la adecuada dotación de aparcamientos de carácter público y/o privado que ayuden a solventar la carencia existente de los mismos, tanto para los residentes como para los flujos que el propio Centro Histórico atrae, evitando de esta manera la numerosa presencia de aparcamientos en superficie en espacios urbanos de interés, que afectan negativamente a su imagen urbana.

## **La edificación en el Centro Histórico de Priego.**

En el ámbito del Plan Especial existe un alto grado de ocupación de la edificación, con un estado de conservación, en general, aceptable, habiéndose producido una fuerte renovación del parque inmobiliario -prácticamente las dos terceras partes- en los últimos sesenta años, con predominio de la vivienda en propiedad y escasa presencia del régimen de alquiler.

En cuanto a la altura, en el Barrio de la Villa, con fuerte presencia de edificación de carácter tradicional, es predominante la de 1, 2 ó 2 plantas y sobrado, al igual que en la colación de San Francisco. En los espacios de carácter singular se eleva esta altura hasta las tres plantas, quedándose en dos en las zonas limítrofes del Centro Histórico, como los Barrios del Calvario, Belén y proximidades de la calle Ramón y Cajal. La introducción de viviendas plurifamiliares, en general, eleva la altura en todos los ámbitos señalados, llegándose a ejemplos de 4, 5 y hasta 6 plantas.

Puede decirse que la mayoría del parque residencial que llega a los inicios de este siglo responde a una estructura claramente vinculada con las tipologías de marcado carácter agrícola, con un cuerpo de edificación principal de dos o tres crujías destinado a la vivienda y vinculado al viario principal, y unas zonas auxiliares traseras -cuadras, pajares, corrales...-, en torno a un patio de labor, a las que se accedía desde otra calle a través de un postigo, o mediante el paso de bestias en planta baja por una sucesión de huecos a través del volumen principal residencial. Este tipo evoluciona en los albores del siglo, hacia la que hemos llamado casas patio, con la transformación del patio de labor en patio estructurante de la edificación, o hacia las casas jardín, con el cambio del patio de servicio a zona ajardinada, ante la pérdida del uso agrícola en las dependencias auxiliares, y el nuevo entendimiento residencial de la clase burguesa surgida en los inicios del siglo XX.

Existen otros tipos residenciales singulares, de escasa incidencia y presencia, como las casas-tienda o las quintas. En los últimos tiempos, la vivienda unifamiliar ha derivado hacia el tipo adosado entre medianeras, y además se han introducido numerosos ejemplos de viviendas plurifamiliares entre medianeras, y en menor número, de aisladas.

Hay que reseñar que numerosos equipamientos de carácter civil -institucionales, socioculturales....- se basan en la adaptación de tipos residenciales de interés. Junto a éstos aparecen los equipamientos tradicionales o históricos, caso de los religiosos, de tanta importancia en la definición de la imagen de Priego.

El Plan Especial deberá contemplar en sus ordenanzas las medidas de protección y conservación de los tipos históricos de interés detectados, procurando igualmente las que permitan su evolución hacia las nuevas exigencias que se demandan en la actualidad, incluso permitiendo, en determinados casos, el cambio de uso, si con ello se asegura la preservación de su estructura e imagen urbana, y se pone en alza sus valores patrimoniales.

En cuanto a las condiciones estéticas de la edificación, el tipo predominante tradicional, se caracterizaba por la sencillez de su composición de fachadas, con huecos recortados en el lienzo del muro, dispuestos a ejes verticales, con balcones con pequeños vuelos, planta de sobrado como remate, ausencia de zócalo, acabado exterior a la cal, y cubierta de teja.

En los ejemplos civiles barrocos existe un mayor afán por el ornato, que se manifiesta, fundamentalmente, en la presencia de portadas y recercados de huecos, aunque sigue manteniéndose el encalado exterior de la fachada.

Con la llegada del regionalismo, surgen nuevos materiales en el tratamiento exterior, que bebe en las fuentes historicistas, con presencia de un zócalo tratado mediante ladrillo visto, o materiales pétreos nobles, además de nuevos elementos de referencia en la composición de fachadas, como los cierros o miradores acristalados.

La expansión constructiva de los sesenta lleva a la adopción de nuevos modelos de ocupación, descontextualizados en su tipología y tratamientos externos, con el empleo de materiales muy diversos, y con la pérdida del sentido de composición autónomo de cada fachada, al perderse las plantas y elementos de remate en la misma, y surgir el tratamiento independiente de la planta baja destinada a usos comerciales.

Por último, la tendencia de evocación pseudomimética de los últimos años esconde, tras su apariencia de plegadura al entorno, los mismos fines espúreos de los peores años del desarrollismo.

El Plan Especial deberá determinar las condiciones estéticas de la edificación que apoyen la puesta en alza de los valores a preservar en la imagen urbana de los conjuntos y espacios urbanos de interés y/o con carácter singular, y que a su vez, permitan la adecuación al entorno de las edificaciones de nueva planta.

### **Patrimonio prieguense.**

Existiendo a la fecha vigentes diversas declaraciones e incoaciones de B.I.C., el esfuerzo debe centrarse en la delimitación definitiva de los entornos de los B.I.C. -una propuesta de los mismos se recoge en el Plan Especial-, acompañada de la adopción de las medidas protectoras necesarias que garanticen su conservación.

El Catálogo de la Edificación de las vigentes NN.SS. de Planeamiento, y el más detallado y preciso del Trabajo de Definición del Conjunto Histórico, han servido de punto de partida del Catálogo elaborado en el Plan Especial, que se ha completado con el listado de edificios de interés detectado en el análisis realizado, realizando un esfuerzo de simplificación en las clasificaciones o niveles de protección a contemplar, para evitar confusiones en cuanto a los criterios de intervención sobre los inmuebles protegidos.

Es necesario considerar líneas de actuación que faculten la evolución de los tipos tradicionales,

contemplando, en determinados casos, el cambio de uso de ciertos elementos, al objeto de preservar los valores históricos, tipológicos y de referencia en la escena urbana que poseen.

La presencia del conjunto urbano de interés del Barrio de la Villa -declarado Conjunto Histórico-, de gran riqueza en su trama urbana y arbitrariedad en su volumetría, requiere un acercamiento y ordenación detallada, que recoja las condiciones volumétricas y tratamientos de cubiertas parcela a parcela. En los espacios urbanos de carácter singular, dada su incidencia en la escena urbana del Centro Histórico, el Plan Especial deberá igualmente proceder a una metodología análoga con señalamiento detallado de las condiciones de volumetría y tratamiento de cubierta en cada parcela.

Igualmente es destacable la presencia en Priego de un jardín de carácter singular, el Recreo de Castilla, con clara vocación de su paso a uso público, así como de una serie de itinerarios periurbanos de interés -recorridos de la Hoya y el Adarve-, vistas de interés -como las exteriores del núcleo desde las carreteras de acceso...-, y otros elementos de interés -como fuentes, lavaderos, cruces, exvotos...-, que deberán incluirse en el Catálogo a realizar, arbitrando medidas para la protección y puesta en alza de sus valores en la escena urbana.

### **La mejora de la escena urbana.**

Se ha detectado la existencia de lo que hemos denominado áreas deterioradas, destacando la situación del borde sur del núcleo y su visión desde la Hoya, donde parece de interés promover la configuración de una nueva imagen urbana que contribuya a la mejora de la presencia de la colación de San Francisco desde la propia Hoya, con el fomento del uso público lúdico en ésta, complementando al tradicional agrícola, que favorezca la integración de dicho paraje natural en la actividad de la ciudad.

Se propugna una reflexión sobre el tratamiento del pavimento y mobiliario urbano del Centro Histórico, al objeto de determinar unas líneas básicas de urbanización que ayuden a entender la continuidad del sector, y , respetando la singularidad de cada uno de sus espacios libres, procurar la existencia de elementos de referencia que ayuden a entender sus relaciones.

Se necesita, a nivel de infraestructuras, la redacción de un plan integral de saneamiento, que evite su mezclado con la red de abastecimiento, y mejore la imagen del Balcón del Adarve, muy deteriorada por el vertido directo que actualmente presenta. Con todo ello se perseguirá también la posible recuperación de las referencias urbanas de la red hídrica, de importancia tan decisiva en la definición del Priego histórico.

Igualmente resulta necesario un plan para la eliminación de los tendidos aéreos eléctricos, y del cableado grapado en fachadas.

### **Sobre la financiación del desarrollo del P.E.**

Con el estado actual de recursos presupuestarios de la administración municipal resulta prácticamente imposible cubrir las expectativas de intervención que debe suscitar el Plan Especial, por lo que debe requerirse la conjunción de los esfuerzos de financiación de diversas administraciones públicas para ello, y el fomento también de la inversión privada.

Será además conveniente que en los programas destinados a zonas de rehabilitación preferente, y en el diseño de actuaciones de revitalización de sectores del Centro Histórico, se tuviese en consideración, aparte de criterios necesarios de fijación de población residente, el interés a nivel patrimonial del objeto o zona a intervenir.

### **3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD QUE ACONSEJAN LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATALOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE CÓRDOBA.**

Las causas que aconsejan la conveniencia y oportunidad para redactar el presente Plan Especial de Protección, Reforma Interior del Centro Histórico de Priego de Córdoba y Catálogo, son las siguientes:

a) La necesidad de dotar al municipio de un instrumento de protección del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba -declarado el Barrio de la Villa y con expediente incoado de ampliación del mismo- en cumplimiento de los artículos 20.1 de la LPHE y 32 de LPHA, en donde se establece que la Declaración de Conjunto Histórico determinará la obligación para el municipio en que se encontrare de redactar un Plan Especial del área afectada. Además, este instrumento de planeamiento realizará, en virtud del artículo 21.1. de la LPHE, la catalogación de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. Todo ello asegurando el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, y de las características paisajísticas y de la imagen urbana.

b) La oportunidad de definir un documento que complemente y desarrolle las determinaciones y previsiones contenidas en el documento de la Revisión de las NN.SS. de Planeamiento de Priego de Córdoba.

c) La necesidad de clarificar y profundizar en las determinaciones que rigen la situación urbanística del Centro Histórico de Priego, así como de integrar y coordinar los criterios de intervención de las administraciones concurrentes en el Conjunto Histórico, al objeto de ordenar las inversiones públicas de acuerdo con los objetivos del Plan Especial.

d) La búsqueda de una mayor eficacia y agilidad en la gestión urbanística del Centro Histórico, salvaguardando la necesaria protección del mismo, que implica la necesaria convalidación del Plan Especial como documento de protección del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, y con ello, la delegación de competencias en el Ayuntamiento por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 20 y 21 de la LPHE, y 32,38 y 39 de la LPHA.



### **3.4. TRAMITACIÓN.**

La tramitación del presente Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba atenderá a lo señalado para este tipo de documentos en la vigente legislación de aplicación en materia urbanística.

La convalidación como documento de protección del Conjunto Histórico, y la delegación de competencias en el Ayuntamiento por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, se realizará de acuerdo con lo establecido en los artículos 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español (LPHE), y 32,38 y 39 de la Legislación sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA). No obstante, en caso de producirse dicha delegación de competencias, el Ayuntamiento deberá dar cuenta a la administración competente en materia de protección del patrimonio de las autorizaciones o licencias concedidas, con un plazo máximo de diez días desde su otorgamiento.

Podrá asimismo, en los términos previstos en el artículo 38 de la Legislación sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía, delegarse individualmente la facultad de autorización en los entornos de bienes inmuebles objeto de inscripción específica o sometidos al régimen de los Bienes de Interés Cultural comprendidos dentro del Conjunto Histórico.

Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al planeamiento aprobado serán ilegales, y la administración competente podrá ordenar su demolición o reconstrucción con cargo al organismo que hubiese otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

### **3.5. ADECUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE CÓRDOBA, A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE DE APLICACIÓN, A LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL Y A LA LEGISLACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA.**

#### **3.5.1. Adecuación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba a la legislación urbanística vigente de aplicación.**

El Plan Especial deberá recoger preceptivamente los siguientes elementos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad.
- b) Estudios complementarios.
- c) Planos de información y ordenación.
- d) Ordenanzas reguladoras.
- e) Normas de protección.
- f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y saneamiento.
- g) Plan de etapas.
- h) Estudio económico y financiero.

Además, para el caso de un Plan Especial de Protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico, se deberán atender los siguientes aspectos:

- i) Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.
- j) Plazas, calles y edificios de interés.
- k) Jardines de carácter histórico artístico o botánico.
- l) Realce de las construcciones significativas.
- m) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.
- n) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.
- ñ) Podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

Al tratarse de un Plan Especial de Reforma Interior, contendrá:

- o) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.
- p) Incorporarán las previsiones de obras a realizar, determinando igualmente el sistema de actuación aplicable cuando la naturaleza de aquellas obras requiera su ejecución a través de alguno de los sistemas previstos en la vigente legislación de aplicación, delimitándose en tal caso Unidades de Ejecución.
- q) Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de los medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

- r) Contendrán, en su caso, aquellas determinaciones y documentos de Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persiguen y, como mínimo, los previstos en la legislación urbanística de aplicación, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.
- s) Expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan. Además delimitarán los polígonos de actuación o unidades de actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos, conforme a lo que se prevea en la legislación urbanística de aplicación.

Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones de los Planes Especiales para establecer la relación de:

- Monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.
- Se podrán incluir en Catálogos relaciones de bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora.

### **3.5.2. Adecuación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba a la Ley del Patrimonio Histórico Español, y a la Legislación sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía.**

La Ley del Patrimonio Histórico Español, en el artículo 20 y 21, determina la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico -actualmente se encuentra declarado el Barrio de la Villa, e incoado un expediente de ampliación del mismo-. Dicha circunstancia no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento que fuere contradictorio con la protección, ni en la existencia previa de un planeamiento general. El objeto y contenido de dicho Plan será el siguiente:

- a) Establecer para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello.
- b) Contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades adecuadas.
- c) Contendrá los criterios relativos a la conservación de fachada y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.
- d) Se realizará la catalogación, según lo dispuestos en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores e interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible.
- e) Definir, con carácter excepcional, remodelaciones urbanas, pero sólo en el caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.
- f) Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

### **3.6. FINES Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE CÓRDOBA.**

#### **3.6.1. Fines que persigue el Plan Especial.**

##### **- De protección.**

Este Plan Especial tiene la condición de instrumento urbanístico de protección del Conjunto Histórico -tanto del declarado como de la zona de ampliación con expediente incoado-, en cumplimiento de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico, debiendo identificar y regular pormenorizadamente los tipos de intervención, y las condiciones de la edificación y usos, tendentes a la conservación de las características generales y valores individuales del Conjunto Histórico. Todo ello mediante el establecimiento de unas normas para regular la conservación y mejora, la renovación y sustitución, así como la catalogación, de aquellos elementos que hayan de ser objeto de protección individualizada.

##### **- De reforma interior.**

En este sentido el Plan Especial prevé las operaciones de remodelación urbana necesarias para resolver problemas de accesibilidad, mejora de la trama urbana y de la integración del conjunto en su entorno territorial o urbano. Con el ánimo de mejorar las características ambientales y lograr la recuperación y utilización efectiva del Centro Histórico, considerando las declaraciones y protecciones histórico-artísticas existentes, se establecerá la ordenación de los espacios públicos, la mejora de su configuración, la determinación de las estrategias de rehabilitación y las formas de gestión.

El Plan Especial identifica y regula las inversiones y obras a realizar por el sector público, valorándolas y programándolas en el tiempo y recogiendo, por tanto, en el Estudio Económico-Financiero, contemplando las estrategias de rehabilitación, instrumentos y sistemas de gestión y financiación actualmente aplicados por las diversas administraciones competentes sobre el Centro Histórico de Priego de Córdoba.

Se proponen la introducción de usos que contribuyan a potenciar y revitalizar las áreas residenciales existentes, evitando la aparición de usos congestivos, difícilmente soportables por la estructura urbana existente, que puedan provocar el deterioro de las funciones tradicionales del conjunto histórico y el consiguiente abandono de la función residencial.

##### **- Catálogo.**

En cumplimiento de lo dispuesto en las vigentes legislaciones urbanísticas y de protección del patrimonio de aplicación, el presente Plan Especial contendrá la catalogación de los elementos unitarios de interés que lo conforman, tanto bienes inmuebles como espacios libres, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que los acompañan, definiendo los tipos de intervención posibles sobre todos ellos.

El Plan Especial establece un Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, donde se recogerán los elementos pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, los integrantes del Catálogo del Patrimonio Arqueológico, los que constituyen el Catálogo de Conjuntos Urbanos, de los Espacios Urbanos, de los Jardines de carácter singular, de los Itinerarios Periurbanos, Sitios y Lugares, Vistas, Fuentes, Cruces, Exvotos y otros elementos religiosos de interés.

En las correspondientes fichas del Catálogo del Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba, se definen y especifican los elementos catalogados a mantener, junto con los discordantes, así como los criterios de intervención y determinaciones establecidas sobre los mismos.

**- Participación pública.**

Durante el proceso de elaboración del presente Plan Especial, se ha perseguido una participación pública lo más intensa posible, tanto en el aspecto informativo como crítico del Plan, incorporando los resultados de la misma al documento, y reflejando así las aspiraciones e intereses de la población y los agentes implicados en los procesos de desarrollo urbano.

### 3.6.2. Objetivos específicos del Plan Especial.

Entre los objetivos específicos que debe cubrir el Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba, podemos señalar los siguientes:

- a) Fomento y apoyo de la investigación arqueológica e histórica.
- b) Asegurar la integración del Centro Histórico con los nuevos crecimientos, aumentando el grado de legibilidad de su estructura urbana.
- c) Establecer medidas para la protección de los valores paisajísticos existentes -vistas, fachadas y perfiles urbanos-, que desde el exterior ofrece el núcleo urbano, favoreciendo la puesta en alza de los valores naturales del entorno próximo al Centro Histórico de Priego.
- d) Realizar una rigurosa labor de catalogación, que ponga en alza y proteja los valores históricos y formales de los espacios urbanos, edificios y demás elementos significativos del Centro Histórico de Priego de Córdoba, lo que unido a la definición de unos determinados tipos de actuación, garantice el mantenimiento de las estructuras y tipologías históricas de interés, así como la contención y control de los procesos de deterioro y renovación.
- e) Establecer las condiciones a las que deben estar sometidas las edificaciones de nueva planta y las sustituciones de edificios no catalogados, para conseguir su integración ambiental, morfológica y tipológica en el Centro Histórico.
- f) Mantener las características generales de la trama urbana, de las alineaciones y de las tipologías parcelarias y edificatorias.
- g) Fomentar el tratamiento adecuado de los espacios urbanos existentes, con operaciones de reordenación, y establecer las directrices de diseño del mobiliario y equipamiento urbano que participan en la cualificación y definición de la escena urbana.
- h) Fomentar la ordenación y organización de la estructura viaria de forma que quede garantizada la accesibilidad y actividad urbana, unida a la puesta en alza de los valores paisajísticos, arquitectónicos y ambientales del Centro Histórico, mediante la propuesta de nuevas dotaciones de aparcamientos de uso público.
- i) Adecuación a las demandas de la sociedad actual de las áreas residenciales existentes, a través de actuaciones sobre sus condiciones de habitabilidad, mejora de las dotaciones de equipamientos y servicios públicos, y de la accesibilidad e infraestructuras urbanas básicas. Fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial, con fijación de la población residente y captación de nuevos habitantes.
- j) Establecer los cauces de coordinación y participación de las administraciones con competencia sobre el Centro Histórico, para ordenar las inversiones públicas de acuerdo con los objetivos del Plan Especial.

### **3.7. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

La delimitación del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba se corresponde con la grafiada en el correspondiente Plano de Protección de Patrimonio. Esta delimitación posee carácter de propuesta, se realiza en base a los valores históricos, culturales, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos que posee el núcleo de Priego, y engloba básicamente al ámbito declarado y a la ampliación incoada, con la inclusión de otras zonas recogidas en diversas propuestas existentes al respecto (varios trabajos ante la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía) .

El presente documento tiene la condición de Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Priego de Córdoba -zona declarada Conjunto Histórico y con expediente incoado de ampliación-, conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) y 20 y 21 de la Ley de Patrimonio Histórico Español (LPHE), y las exigencias previstas para esta figura de planeamiento en la vigente legislación de aplicación en materia urbanística.

El ámbito territorial del Plan Especial comprende el establecido en los correspondientes planos de ordenación del presente documento, incorporando el área declarada Conjunto Histórico, la ampliada con expediente incoado -no declarada-, y un entorno de protección, a los efectos previstos en el art.20.1 y siguientes de la L.P.H.E.

Esta delimitación coincide sensiblemente con la efectuada en su día por el Trabajo de Definición del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, promovido por la Consejería de Cultura.



### **3.8. JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS REALIZADAS A TRAVÉS DEL PLAN ESPECIAL.**

#### **3.8.1. Operaciones sobre la estructura urbana y de reforma interior.**

Desde este documento se reivindica la ciudad de Priego como un continuo urbano, donde no es posible la actuación sobre un determinado sector sin considerar la incidencia que la misma tiene en el resto de la ciudad. Por ello, y especialmente en el ámbito de las determinaciones que afectan a la estructura urbana, se ha tenido en consideración las previsiones realizadas desde el documento de Revisión de las NN.SS. de Priego, matizando o desarrollando, desde una más cercana aproximación, algunas de ellas. Destacamos las siguientes propuestas:

- Tratamiento de la calle Río como paseo público peatonal, que recupere su valor simbólico y representativo en la historia urbana de Priego de Córdoba (apoyada esta intervención con una serie de operaciones paralelas que permitan la supresión del paso de tráfico de vehículos y de los aparcamientos de superficie que la calle alberga hoy). Se deberá reflexionar sobre la memoria de la red hídrica superficial que partiendo del conjunto monumental del Manantial de la Salud y Fuente del Rey, discurría por la calle Río y Plaza de Andalucía.

- Reivindicación del paso a dominio público del Recreo de Castilla, y su inclusión en el sistema de espacios libres, aunando el mantenimiento de sus valores como jardín catalogado, con la reutilización de algunos de sus contenedores edilicios como equipamientos cualificadores de dicho espacio. Se persigue la conversión del Recreo de Castilla en un gran espacio lúdico estructurante del Centro Histórico.

- Cualificación de espacios y paseos urbanos de gran significación mediante la presencia de equipamientos públicos. De este modo, se propone la incorporación al sistema de equipamientos públicos del molino aceitero de la familia Madrid Alcalá-Zamora, como contenedor edilicio capaz de asumir tal papel de cualificación para el Paseo de Colombia.

- Recuperación del espacio público del Palenque como puerta de entrada oeste al Centro Histórico de Priego, y cualificación del mismo mediante la ubicación de un equipamiento público y una operación de mejora de su tratamiento como espacio libre.

- Intervención en el Huerto Almarcha, dirigida a reordenar un vacío existente dentro del Centro Histórico, que posibilite la permeabilización de las conexiones entre las calles Ramón y Cajal y Conde de Superunda, con el Palenque, Carrera de las Monjas y calle Tras las Monjas, conservando los valores patrimoniales de una edificación residencial con almazara y jardín de interés, mediante su uso como equipamiento público y espacio público, respectivamente.

- Ordenación de la zona de la Ribera de los Molinos, que la convierta en puerta de entrada norte al Centro Histórico de Priego, considerando la memoria de las canalizaciones tradicionales de agua que abastecían a los molinos, la lectura de la topografía del lugar y la memoria del uso agrícola -huertas-, que ocupó el lugar.

- Propuesta de intervención en el Huerto de San Francisco, en aras a la obtención de un espacio libre como memoria histórica de la zona que esponje la densa trama del Barrio de San Francisco, a la vez que ponga en alza los valores de las arquitecturas próximas, como la Iglesia y el Convento de San Francisco.

- Obtención de un espacio libre de carácter público, con carácter de mirador hacia el paraje de la Hoya, relacionado con el espacio libre correspondiente a la intervención en el Huerto de San Francisco.

- Mejora del tratamiento del espacio público del Llano de la Iglesia, considerando la evolución histórica del lugar, su vinculación con el Castillo de Priego, su relación con la Iglesia de la Asunción, y su

posición como puerta de entrada al Barrio de la Villa

- Mejora en el tratamiento del espacio libre de carácter público del sitio de interés del Campo de Humilladero (El Calvario), como balcón sobre el Centro Histórico, dados los valores históricos y la capacidad paisajística del lugar.

- Reordenación del entorno urbano de la calle Cardenal Cisneros en las proximidades del arroyo Caracolas y del paraje de la Hoya, propiciando la conexión entre la calle Doctor Fleming y el callejón de la Joya, considerando las presencias de la fuente situada en la calle Cardenal Cisneros y del propio arroyo Caracolas.

- Reivindicación del espacio situado entre el Hogar del Pensionista y la Residencia de la Tercera Edad, como espacio libre de uso y disfrute público, y como balcón de la ciudad hacia la Hoya.

- Intervención de puesta en valor de las capacidades paisajísticas, lúdicas y naturales del Adarve y la Hoya, actuando sobre su red de sendas y caminos, mejorando su dotación de infraestructuras básicas, facilitando con ello el uso y disfrute público de los mismos, y fomentando las actividades que ayuden a su preservación .

### 3.8.2. Otras operaciones de reforma interior.

Se destinan a la puesta en alza de los valores del Centro Histórico de Priego de Córdoba, a un mejor equilibrio funcional y dimensional de su trama y tejido urbanos, y a la solución de problemas puntuales que en la actualidad afectan negativamente a su conservación. Podemos señalar entre otras:

- Operaciones de dilatación en la calle Lavadero, y de conexión de la misma con la calle Pasillo y Puerta de Granada, compatibilizadas con la preservación de los valores de un inmueble perteneciente al Catálogo del Patrimonio Edificado (calle Pasillo, nº1), para favorecer el mejor funcionamiento de la trama en las inmediaciones de la Puerta de Granada

- Propuesta de esponjamiento del Barrio de San Francisco y conexión con el entorno natural próximo de la Hoya, mediante la apertura de viales desde las calles Caño de los Frailes, Nueva y Callejón de la Joya, con mejora de la imagen urbana que se percibe del Centro Histórico desde la Hoya.

- Operación del Huerto de San Francisco, destinada tanto a la obtención de un espacio libre ligado al Barrio de San Francisco como a la conservación y cualificación de los bienes inmuebles próximos de la Iglesia y el Convento de San Francisco. Se reivindican igualmente los valores que como balcón hacia la Hoya pueda tener el lugar, aprovechando su cota.

- Intervención en callejón Rinconada del Parral, fomentando la conexión entre el mismo y la calle San Francisco, favoreciendo la relación de la zona próxima a calle Puertas Nuevas con el Compás de San Francisco.

- Operación de reforma en el entorno del actual Cine Gran Capitán (previendo un posible futuro cambio de uso de dicha dotación privada), con obtención de un espacio libre de uso público que, aprovechando su cota, actúe como balcón sobre el paraje de la Hoya, asegurando su conexión con el actual callejón de la Joya.

- Propuesta de intervención en el entorno de las calles Málaga y Caracolas, mediante la obtención de un espacio libre público hacia la calle Caracolas, conectado mediante un pasaje con calle Málaga.

- Conexión de las calles Loja y cardenal Cisneros, previendo la urbanización del actual cauce del arroyo Caracolas y el estudio de la memoria exterior del mismo en la imagen urbana.

- Operación de reforma que afecta a la zona de esquina entre calles Velero y Deán Padilla, al objeto de ordenar un vacío urbano existente, preservando los restos de cerca histórica allí existentes.

- Propuesta de intervención sobre un elemento incluido en el Catálogo del Patrimonio Edificado, -Molinos, nº20-, que fomentando la preservación de los valores arquitectónicos del inmueble, y en especial su presencia en la imagen urbana de Priego percibida desde el acceso por la C-336, permita la conexión de las calles Ribera de los Molinos y Molinos, con el consiguiente beneficio para la trama del entorno próximo del Barrio Huerta Palacio.

- Operación de reforma que interviene sobre la actual nave industrial -Hilaturas del Carmen- con acceso desde la calle Ramón y Cajal, encaminada a solventar la conexión entre las calles Ramón y Cajal y la cota superior de calle Cava, al tiempo que se obtiene un espacio libre de dominio público cualificado por un pequeño equipamiento.

### 3.8.3. Red viaria y aparcamientos.

Uno de los grandes problemas que tienen los cascos históricos es su accesibilidad, y la tensión que su protagonismo como centros neurálgicos de la actividad ciudadana producen sobre una trama no dimensionada para los flujos que se demandan. Esta posición de nudo receptor de flujos es especialmente importante en el caso de Priego, dada su situación a nivel de término municipal y de comarca.

Algunas de las operaciones apuntadas en el apartado anterior tienen una estrecha relación con las intervenciones sobre la red viaria de Priego. Igualmente influirán sobre el funcionamiento del Centro Histórico, el cumplimiento de las previsiones que sobre rondas periféricas contiene la Revisión de las NN.SS.

Se parte de que el tejido urbano del Centro Histórico es uno de los primeros valores a reivindicar y conservar del mismo, a un tiempo que se formulan propuestas puntuales de reforma sobre el mismo encaminadas a la mejora de la cualificación de los espacios urbanos y bienes patrimonializables que se les vinculan, y a la obtención de un mejor equilibrio funcional y dimensional, en su caso, de la trama viaria.

Especial incidencia en la percepción del Centro Histórico tiene la masiva presencia de automóviles, tanto en su fluir continuo por sus principales vías, como en aparcamientos de superficie, que inciden negativamente sobre la visualización de los espacios urbanos.

Entre otras, merecen señalarse las siguientes propuestas:

- Reivindicación del uso como paseo peatonal de la calle Río, resolviendo el acceso restringido de tráfico para los garajes existentes, con la necesaria ejecución de una alternativa para el tránsito de vehículos mediante el ensanche del enlace entre las calles Ubaldo Calvo y Alta, y la dotación de aparcamientos públicos en zonas próximas en sustitución de los actuales de superficie.

- Consecución de una conexión sur-este, con la intervención sobre el actual trazado de un camino preexistente que une las calles de Doctor Fleming y San Rafael, y su conexión con la carretera C-336.

- Permeabilización del viario en el sector de Puerta de Granada, fomentando su mejor funcionamiento, mayor equilibrio dimensional en su trama, y mejora de las relaciones del área con las próximas.

- Operaciones de permeabilización del Barrio de San Francisco hacia la Hoya, a través de las aperturas de viales propuestas en calle Caño de los Frailes y Nueva, que permitan una mejor relación funcional de sectores de trama excesivamente densa, con el paraje natural próximo de la Hoya.

- Intervenciones tendentes a la permeabilización del tejido urbano que se apoya sobre el trazado del arroyo Caracolas, posibilitando la conexión de las calles Arroyo Caracolas y Málaga, Loja y Cardenal Cisneros, y Doctor Fleming con callejón de la Joya.

- Permeabilización de la relación entre las calles Ramón y Cajal y Conde de Superunda con el Palenque y la Carrera de las Monjas, a través de la intervención propuesta en el Huerto Almarcha.

- Plan estratégico de dotación de aparcamientos públicos, como medida previa a la posterior adopción de políticas y/o planes de regulación de tráfico por parte del Ayuntamiento, y a la toma de determinaciones tendentes a la peatonalización o restricción de tráfico de determinadas vías:

- Dotación de aparcamientos de titularidad privada municipal en el Palenque, considerando dicho lugar como puerta de acceso por el oeste de la zona comercial, administrativa y de servicios del Centro Histórico.
- Dotación de aparcamientos públicos en el Llano de la Iglesia, como zona de apoyo al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa, cubriendo el déficit que este sector presente y fomentando la fijación de la población en dicha zona.
- Dotación de aparcamientos públicos en la zona del entorno de la Iglesia de San Pedro y actual Mercado de Abastos, estudiando la posible adaptación y/o sustitución de dicho inmueble, como operación de apoyo al Centro Histórico próximo.
- Dotación de aparcamientos públicos bajo el espacio libre de edificación de la actual Residencia de Ancianos, como apoyo al Centro Histórico, y específicamente a la calle Río.
- Dotación de aparcamientos públicos en la operación diseñada junto al Huerto Almarcha, como apoyo a la zona comercial y administrativa del Centro Histórico.
- Dotación de aparcamientos subterráneos privados en la intervención prevista en el Huerto de San Francisco, como apoyo específico al Barrio del mismo nombre (se debe considerar el espacio libre de uso público a ubicar sobre los mismos como una servidumbre a establecer sobre ellos).
- Operaciones complementarias externas de aparcamientos públicos de apoyo al Centro Histórico, tal como la prevista bajo los espacios libres de edificación del Colegio Público Cristóbal Luque Onieva vinculado a la calle Haza Luna.

- Operaciones de apoyo al Centro Histórico en la zona norte, a través de las ordenaciones planteadas en la Ribera de los Molinos y de intervención y reforma sobre la actual nave industrial -Hilaturas del Carmen- con acceso por calle Ramón y Cajal.

### **3.8.4. Actuaciones relacionadas con la cualificación de la escena urbana.**

Persiguen la mejora de la imagen urbana del Centro Histórico, incidiendo en la cualificación de los espacios urbanos que lo caracterizan. Entre otras podemos señalar:

- Propuesta de intervención sobre el entorno de la calle Río, reivindicando un paseo público peatonal que se erija en espacio representativo del Conjunto Histórico. Se deberá ser especialmente sensible a la posible presencia de la red hídrica en estos espacios, y a fomentar una intervención de mejora de la pavimentación y mobiliario urbano en los mismos, así como a la solución de los contactos de la calle Río con la Plaza de Andalucía y Fuente del Rey, y de esta última con el entorno de la Plaza del Santo Cristo, mejorando la cualificación formal de la misma y su relación visual con el conjunto monumental de la Fuente del Rey, asumiendo las demandas funcionales que su situación de nudo de tráfico rodado supone.

- Actuación de mejora en el Llano de la Iglesia, que deberá considerar la historia y evolución del mismo, y asumir su papel de puerta de entrada al Barrio de la Villa, siendo sensible a la escala de éste, y a las interesantes relaciones que suponen las presencias próximas del Castillo y la Iglesia de la Asunción.

**- Actuación de mejora de la imagen del espacio en torno a la Iglesia de San Pedro y actual Mercado de Abastos, actuando sobre su actual pavimentación y mobiliario urbano.**

- Intervención en el Palenque, reivindicando su tradicional condición de puerta de acceso y lugar de celebraciones del Centro Histórico, mediante la mejora de su tratamiento urbano y la eliminación de sus aparcamientos de superficie.

- Diseño de un programa de intervenciones urbanas de mejora y cualificación formal de los Espacios Urbanos incluidos en el Catálogo que acompaña a este Plan Especial, interviniendo sobre pavimentos, mobiliario urbano, arbolado, etc.

- Mejora del espacio libre vinculado a la calle García Lorca, mediante la dotación de un pequeño equipamiento que contribuya a mejorar la relación del citado espacio con las traseras de la edificación próxima.

### **3.8.5. Actuaciones relacionadas con valores patrimoniales.**

Tendrán especial incidencia sobre el patrimonio edificado incluido en el Catálogo que acompaña al presente Plan Especial, y se encaminan a la preservación, conservación y mejora de los valores de dichos inmuebles.

- En el Recreo de Castilla se persigue la reivindicación del valor histórico-artístico del jardín ligado al mismo, que se incluye en el Catálogo de Jardines del presente documento, mediante la recuperación de sus elementos esenciales -accesos, alberca, cascada de agua, especies arbóreas de porte, mobiliario....-, así como la conservación de los contenedores edilicios del antiguo molino y la quinta ligadas al mismo, como equipamientos de apoyo y cualificación del espacio libre público que se promueve, y garantes de la preservación de los equilibrios espaciales aún existentes.

Además, desde el documento de Plan Especial se promueve una reflexión conjunta, una vez el Recreo de Castilla pase a titularidad pública, sobre el conjunto de equipamientos que compondrían las edificaciones del mismo, el edificio de las Carnicerías Reales y el inmueble de titularidad pública colindante a las mismas.

- En la almazara propiedad de la familia Madrid Alcalá-Zamora -edificio que dada su presencia dentro del Paseo de Colombia puede actuar como equipamiento cualificador del mismo-, se promueve la conservación de los elementos que lo caracterizan y sus relaciones espaciales, y en especial, la antigua nave de molienda y almacenaje, el patio de trojes, la chimenea del sistema de vapor utilizado antaño para el prensado y los volúmenes de los aperos auxiliares. Todos estos elementos, además de los valores constructivos y arquitectónicos que poseen, contienen también referencias culturales y etnológicas de gran interés.

- Se reivindica la conservación de la relación entre vivienda, almazara y jardín doméstico de la calle Lozano Sidro, nº2, Huerto Almarcha, por el interés de la relación funcional y espacial de estas piezas edilicias, sólo entendibles como conjunto unitario, mediante su paso a dominio público. Se promueven medidas que fomenten la conservación de las edificaciones y sus relaciones, abogando por la caracterización de algunos de sus elementos naturales en la imagen del Centro Histórico (pino de gran porte del jardín).

- En el caso del edificio de calle Molinos, nº20, se valora la presencia en la percepción de la imagen exterior de Priego, de la gran crujía industrial relacionada con la calle Ribera de los Molinos, haciendo compatible su preservación, y la puesta en alza de sus valores, con la actuación propuesta.

- Además se fomenta la compatibilización de las intervenciones de esponjamiento de la trama urbana del sector de la Puerta de Granada, con la conservación de los valores catalogados del inmueble sito en calle Pasillo, nº1.

- Se promueve la puesta en alza, mediante la asignación de un uso público, del recinto del Castillo, y la necesaria coordinación de las actuaciones que se prevean sobre el edificio (excavaciones arqueológicas, liberación del lienzo de la muralla oeste mediante el trazado de un pasaje, actuaciones de consolidación de murallas...).

- Estudio e intervención sobre la muralla del Adarve, con eliminación de actuaciones anteriores que inciden negativamente sobre la percepción de la misma, tendentes a la consolidación de sus fábricas, acompañada de la anulación como colector de la galería histórica que discurre bajo calle Adarve –planteando, en caso de ser factible, la posibilidad de su visita pública-, y la mejora del tratamiento urbano de la propia calle Adarve.

- Preservación de los elementos arquitectónicos singulares del casco urbano con interés arqueológico, y en especial, de los afectados por operaciones de intervención y reforma, tales como el Arco de San Bernardo, o del existente en las inmediaciones de la calle Conde de Superunda.

- Reivindicación de la mejora y recuperación de caminos e itinerarios históricos, como el que conecta el Arco de San Bernardo con la Puerta del Sol por el paraje del Adarve.

### **3.8.6. Revitalización del paisaje y entornos naturales próximos**

- Se valora la relación de los parajes naturales próximos del Adarve y la Hoya con el Centro Histórico, dadas las relaciones históricas que siempre han existido, incluyendo la presencia de algunos itinerarios periurbanos de interés en la percepción exterior del Centro Histórico, y considerando la potencialidad de ambas zonas para asumir en el futuro, mediante adecuadas intervenciones de mejora de sus infraestructuras y de respeto a sus valores naturales, nuevas funciones de dotación como espacios libres naturales para el esparcimiento.

- Se promueven operaciones de mejora de las infraestructuras en dichas áreas, fomentando usos compatibles con la preservación de sus valores naturales y paisajísticos.

- Igualmente se fomenta la preservación de las citadas zonas, mediante la adopción de medidas correctoras que eviten los usos degradantes -vertidos, pérdidas de caminos tradicionales, nuevas construcciones de carácter residencial con implantación anárquica, abandono de explotaciones...-



### 3.8.7. Zonificación propuesta.

Al objeto de la mejor regulación normativa del Conjunto Histórico y su entorno, y de la adopción de las medidas referidas a los aprovechamientos y condiciones de conservación e intervención sobre el patrimonio edificado, se ha realizado la siguiente zonificación en el ámbito del presente Plan Especial, la cual es, en todo caso, un desarrollo y complemento de la establecida por el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

Dentro del **suelo clasificado como urbano**, la calificación responde a las siguientes zonas:

#### **a) Edificios Protegidos-Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado.**

Esta zona se corresponde con todos aquellos edificios existentes en el núcleo que poseen cierto interés histórico-artístico, arquitectónico, constructivo y tipológico dentro del Conjunto Histórico de Priego, y se encuentran recogidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado.

A través de sus ordenanzas se pretende compatibilizar el mantenimiento y potenciación de las características arquitectónicas, tipológicas, histórico-culturales y ambientales, con el necesario proceso de renovación edilicia del núcleo de Priego, y con la posibilidad de agotamiento del derecho de aprovechamiento urbanístico definido en esta zona. Estas ordenanzas deben entenderse como desarrollo y complemento de las correspondientes a la calificación de "Edificios protegidos" en la R.NN.SS. de Priego de Córdoba.

Los criterios de intervención sobre cada edificio se encuentran definidos en las Normas de Protección del Patrimonio en función del nivel de protección establecido para cada uno de ellos en el Plano de Protección del Patrimonio. Se definen cuatro niveles de protección: Monumental, Integral, Estructural y Ambiental.

En los edificios con Niveles de Protección Monumental y/o Integral, las condiciones de aprovechamiento asignadas son las existentes, si bien se permiten intervenciones que pongan en alza los valores monumentales, arquitectónicos, tipológicos y ambientales que cualifican a este tipo de edificios.

En los edificios con Nivel de Protección Estructural se pretende garantizar el mantenimiento de los valores arquitectónicos, tipológicos y constructivos que poseen éstos, a través de la definición de un "área de protección estructural" y de un "área de protección volumétrica" grafiadas para cada parcela en la correspondiente ficha de Catálogo. En la segunda, la edificación de nueva implantación deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que con carácter obligatorio se proponen en las correspondientes fichas de Catálogo. Asimismo, deberán mantenerse y conservarse los elementos catalogados, ligados a dichas áreas o fuera de ellas, definidos en la correspondiente ficha de catálogo y de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en las Normas del presente Plan Especial.

En los edificios con Nivel de Protección Ambiental se pretende garantizar la conservación de los valores que participan en la cualificación de la imagen urbana, a través del mantenimiento de su fachada y volumen principal. Para ello se establece un "área de protección volumétrica" grafiada para cada parcela en la correspondiente ficha de Catálogo, donde la edificación deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que con carácter obligatorio se proponen en las correspondientes fichas de Catálogo. Asimismo, deberán mantenerse los elementos catalogados definidos en la correspondiente ficha de catálogo y conforme a los criterios de intervención que se establecen en las Normas del presente Plan Especial.

La ocupación del resto de la parcela, tanto en el caso de edificios con nivel de protección ambiental como estructural, no grafiada como "área de protección estructural" ni como "área de protección volumétrica", responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, con un número máximo de dos plantas (PB+1) en los edificios incluidos dentro de la delimitación del Conjunto Urbano de la Villa, y de tres (PB+2) para el resto, quedando regulada en todo caso

por las correspondientes ordenanzas de zona del presente Plan Especial. En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría a conservar y/o propuesta situada en el área de protección estructural y/o volumétrica, y las nuevas edificaciones proyectadas.

El uso dominante establecido es el de vivienda, en sus categorías de unifamiliar y plurifamiliar.

#### **b) La Villa-Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa.**

Esta zona se corresponde con todos aquellos edificios existentes en el núcleo que se encuentran incluidos en la delimitación del Conjunto Urbano del Barrio de la Villa y que no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado. Estos edificios contribuyen, por sus características tipológicas, espaciales y de imagen, en la definición de los valores de dicho conjunto urbano.

Las ordenanzas del presente Plan Especial correspondientes a esta calificación se entenderán como desarrollo y complemento de las establecidas por el texto normativo del documento de Revisión de Normas Subsidiarias para la zona o calificación denominada "La Villa".

Para estos edificios, calificados como edificios pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa, se fomenta desde el Plan Especial las obras de rehabilitación, aunque se consienten las de nueva implantación, siempre que las mismas se realicen de acuerdo con lo dispuesto en el Plano "Edificios pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Criterios de intervención" y conforme a las ordenanzas de zona.

En estos edificios se pretende preservar todos aquellos aspectos y valores espaciales que participan en la cualificación de dicho conjunto urbano a través de la definición de un "área de protección volumétrica" en la que la edificación deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela con carácter obligatorio se proponen en el correspondiente plano. Asimismo, deberán conservarse y potenciarse los elementos catalogados de dicho Conjunto Urbano, definidos en la correspondiente ficha de Catálogo, y de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en las Normas del presente Plan Especial.

La ocupación del resto de la parcela, no grafiada como "área de protección volumétrica", responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, con un número máximo de dos plantas (PB+1), quedando regulada en las correspondientes ordenanzas de zona. En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría del "área de protección volumétrica" y la nueva edificación proyectada.

El uso dominante establecido es el de vivienda, en su categoría de unifamiliar.

#### **c) Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados.**

Esta zona se corresponde con todos aquellos edificios existentes en el núcleo que se encuentran incluidos en la delimitación de los espacios urbanos catalogados y que no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado. Estos edificios contribuyen, por sus características espaciales y de imagen en la definición, a su vez, de la imagen urbana de los Espacios Urbanos catalogados del Conjunto Histórico de Priego.

Las ordenanzas establecidas en el presente Plan Especial para esta calificación se entenderán como desarrollo y complemento de las recogidas en el texto normativo del documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba para la calificación de "Centro Histórico".

En estos edificios, calificados dentro del presente Plan Especial como "Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados", se fomentarán las obras de rehabilitación, aunque podrán ser objeto de cualquier tipo de obra, incluso las de sustitución del edificio por otro de nueva planta, siempre que las mismas se realicen de acuerdo con lo dispuesto en el Plano "Edificios vinculados a los espacios urbanos catalogados. Criterios de intervención" y en las ordenanzas de zona.

Se pretende preservar todos aquellos aspectos y valores espaciales que participan en la cualificación de los espacios urbanos catalogados a través de la definición de un "área de protección volumétrica" en la que la edificación deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela con carácter obligatorio se proponen en el correspondiente plano "Edificios vinculados a los espacios urbanos catalogados. Criterios de intervención". Asimismo, deberán conservarse y potenciarse los elementos catalogados del espacio urbano al que se vincula la edificación, definidos en la correspondiente ficha de Catálogo, y de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en las Normas del presente Plan Especial.

La ocupación del resto de la parcela, no grafiada como "área de protección volumétrica", responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, con un número máximo de plantas establecida en las correspondientes ordenanzas de zona. En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría del "área de protección volumétrica" y la nueva edificación proyectada.

El uso dominante establecido es el de vivienda, en sus categorías de unifamiliar y plurifamiliar., y también el de garaje (excepto en los frentes de fachada vinculados a calle Río, donde éste como nueva implantación queda expresamente prohibido dada la propuesta de peatonalización de dicha vía). Se pretende con este último uso fomentar políticas de supresión de aparcamientos de superficie que distorsionan la imagen de los Espacios Urbanos Catalogados.

#### **d) Centro histórico.**

Esta zona se corresponde básicamente con el conjunto de edificaciones no incluidas en las anteriores calificaciones y que se encuentran dentro de la delimitación del Conjunto Histórico propuesto. Mediante las determinaciones establecidas en esta zona se pretende mantener su estructura urbana, morfología, parcelación, alineaciones y tipología edificatoria, lo que se concretará en sus correspondientes ordenanzas. En cuanto al uso establecido es el de residencial en sus categorías de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, y como usos compatibles los propios de los cascos antiguos.

Las ordenanzas establecidas por el presente Plan Especial para esta calificación deberán entenderse como desarrollo y complemento de las reguladas por el texto normativo del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba para la calificación de "Centro Histórico".

La tipología edificatoria propuesta responde a la predominante en el núcleo de Priego, formada en su mayor parte por viviendas entre medianeras con una pieza a fachada de un ancho mínimo de siete (7) metros, quedando libre el espacio interior de la parcela.

Por lo que se refiere al aprovechamiento, éste quedará fijado en la correspondientes ordenanzas de zona, y planos de ordenación -Plano de Alturas- de aplicación.

Como usos dominantes se han propuesto los de vivienda, en su dos categorías (unifamiliar y plurifamiliar), y el de garajes. Este último uso persigue la progresiva desaparición de aparcamientos en superficie y el apoyo a políticas de regulación de tráfico, que permitan un mejor funcionamiento del mismo en una trama urbana, por lo general, de sección escasa.

#### **e) Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico.**

Esta zona se corresponden básicamente con las zonas situadas en el entorno de la delimitación del Conjunto Histórico propuesto. En estas zonas es necesario preservar la continuidad del tejido urbano, su armonización tipológica y estética, y preservar los valores paisajísticos y ambientales que posean.

Las ordenanzas establecidas en el presente Plan Especial para esta calificación se entenderán como desarrollo y complemento de las recogidas en el texto normativo del documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba para la calificación de “Edificación Entre Medianeras”.

En cuanto a los usos dominantes establecidos son el de vivienda en sus dos categorías (unifamiliar y plurifamiliar), y el de garaje, por razones análogas en este último caso a las apuntadas para la calificación de Centro Histórico.

La tipología edificatoria propuesta responde a la predominante en el centro histórico, formada por una edificación en fachada de ancho mínimo siete metros, quedando libre el espacio interior de la parcela.

Por lo que se refiere al aprovechamiento urbanístico, se estará a lo señalado en las ordenanzas del presente Plan Especial y los planos de ordenación -Plano de Alturas- de aplicación para esta calificación.

En cuanto al **suelo no urbanizable** incluido dentro de la delimitación del presente Plan Especial se distinguen la siguiente zonificación, atendiendo a las características de las áreas que incluyen:

#### **f) Suelo no urbanizable de Especial Protección. Valores geomorfológicos-Entorno natural de interés paisajístico y agrícola del Centro Histórico.**

Se trata de las zonas del Adarve y de la Hoya, espacios agrícolas de carácter histórico en su vinculación y relación con el Centro Histórico de Priego, y con valores geomorfológicos basados en la base travertínica sobre la que se asientan.

La normativa fomentará la preservación de los valores paisajísticos, ambientales, naturales y agrícolas que poseen estas zonas en contacto con el Centro Histórico.

#### **g) Suelo no urbanizable de Especial Protección. Elementos singulares-Nuevo trazado viario.**

Corresponde a la zona calificada como “Suelo no urbanizable de especial protección. Elementos singulares-Nuevo trazado viario”, en los Planos e Alineaciones, Calificación, Usos y Sistemas del presente Plan Especial.

Las ordenanzas que para esta calificación establece el presente Plan Especial se entenderán como desarrollo y complemento de las establecidas en el texto normativo de la Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba para la calificación “Suelo no urbanizable de especial protección. Elementos singulares”.

Se pretende definir un marco de protección que limite las actividades y usos que pueden suponer riesgos irreversibles a la pervivencia del disfrute y del dominio público, presente o futuro, del territorio afectado por la propuesta de trazado de una nueva infraestructura viaria.

### **3.8.8. Catálogo**

En cumplimiento del artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, el presente Plan Especial, como instrumento de planeamiento de protección del Conjunto Histórico de Priego, contiene la catalogación, de acuerdo con la legislación urbanística, de los elementos unitarios que lo conforman, tanto los bienes inmuebles edificados como los espacios libres interiores o exteriores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que los acompañan, definiendo los tipos de intervención posibles.

De este modo, se ha realizado un Catálogo relacionado con el Patrimonio Edificado, el Patrimonio Arqueológico, de Conjuntos Urbanos, de los Espacios Urbanos y de los Itinerarios Periurbanos, Sitios y Lugares, Vistas, Fuentes, Cruces, Exvotos y Otros Elementos Religiosos de Interés.

En cada uno de estos edificios, conjuntos urbanos, espacios, itinerarios periurbanos, sitios y lugares, vistas, etc..., que se definen, y en su correspondiente ficha de Catálogo, se han especificado los elementos a mantener, o catalogados, así como los discordantes, junto con las medidas correctoras y/o criterios de intervención en relación a estos últimos.

En los elementos y edificaciones discordantes que se señalan en las correspondientes fichas de Catálogo, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación, reestructuración o sustitución para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo los elementos o la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección, exigibles en razón de las presentes Normas.

#### **Catálogo del Patrimonio Edificado.**

Para cada uno de los edificios recogidos en este Catálogo se definen los elementos de interés o catalogados que los cualifican en función del nivel de protección asignado a cada uno de ellos. Igualmente se señalan los criterios de intervención sobre los elementos catalogados.

El Nivel de Protección Monumental corresponde a edificios que se caracterizan por su carácter monumental, singular e histórico-artístico.

En el Nivel de Protección Integral se agrupan aquellos inmuebles que se caracterizan por su carácter singular, y/o por su interés histórico-artístico, siendo ejemplo de referencia de arquitecturas y modos de ocupación urbana histórica. En estos edificios se ha catalogado, en general, toda la edificación original existente.

El Nivel de Protección Estructural se asigna a los ejemplos de edificaciones tradicionales con valores arquitectónicos o artísticos, que sin llegar a constituir elementos de referencia del valor que representan los edificios protegidos integralmente, sí destacan por sus características tipológicas, valores constructivos, o significación en la historia de la ciudad.

En los edificios con Nivel de Protección Estructural, se pretenden garantizar los valores de los mismos a través de la definición de un "área de protección estructural", en la que se deberán preservarse todos los elementos catalogados, y de un "área de protección volumétrica", en la que la edificación deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta, que para cada parcela con carácter obligatorio se proponen en las correspondientes fichas de Catálogo. Asimismo, deberán mantenerse los elementos catalogados en dicha área de protección volumétrica, o los que, excepcionalmente, existiesen fuera de la misma, y se recojan en la correspondiente ficha de Catálogo.

El Nivel de Protección Ambiental se señala para aquellos edificios cuyas fachadas poseen interés histórico y/o arquitectónico, y que, debido a ello, participan de forma muy especial en la cualificación de la imagen urbana de la ciudad histórica, caracterizando el espacio urbano en que se encuentran ubicadas. En general son edificios que han sufrido una fuerte transformación interior, llegando incluso a desaparecer su memoria tipológica.

En los edificios con Nivel de Protección Ambiental, se pretenden garantizar los valores de los mismos a través de la definición de un "área de protección volumétrica" en la que la edificación deberá

responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela con carácter obligatorio se proponen en las correspondientes fichas de Catálogo. Asimismo, deberán mantenerse los elementos catalogados en dicha área de protección volumétrica, o los que, excepcionalmente, existiesen fuera de ella y queden recogidos en la correspondiente ficha de Catálogo.

Para el resto de la parcela de los edificios con Niveles de Protección Estructural y/o Ambiental, no grafiada como "área de protección estructural" ni como "área de protección volumétrica", las condiciones de ordenación serán las establecidas por las condiciones de zona.

### **Catálogo del Patrimonio Arqueológico.**

Mediante la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Centro Histórico de Priego y Catálogo, se pretende continuar y fomentar la labor hasta ahora realizada por el Servicio de Arqueología Municipal, mediante el establecimiento de unas zonas de protección arqueológicas, conforme a lo señalado en las vigentes LPHE, LPHA y del artículo 48.1 del RPFPHA, y la catalogación de un conjunto de elementos arquitectónicos del casco urbano con interés arqueológico. Todo ello unido a una normativa relacionada con el establecimiento de unos criterios y sistemas de actuación, así como unas medidas de fomento de las actuaciones e intervenciones arqueológicas.

En desarrollo del artículo 43 de la LPHE, el Servicio Municipal de Arqueología ha elaborado una zonificación arqueológica del casco urbano de Priego, junto con una normativa de actuación y de costos de intervención, según el lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

### **Catálogo de Conjuntos Urbanos.**

El 28/12/72 se produce la declaración del Barrio de la Villa como Conjunto Histórico por el Ministerio de Cultura. Este conjunto urbano se caracteriza por un trazado medieval de marcado carácter orgánico, con continuos ensanchamientos y dilataciones, predominio de una tipología de carácter tradicional, con tratamiento uniforme de las fachadas mediante encalado, valores ambientales en la volumetría de las edificaciones que configuran la imagen urbana, presencia de imágenes de edificios de valor histórico, y vistas panorámicas de interés desde el Adarve.

Con el fin de garantizar el mantenimiento de todos aquellos valores tipofomológicos, arquitectónicos, ambientales,..., que posee este conjunto urbano, los edificios incluidos en el ámbito de la delimitación del Conjunto Urbano del Barrio de la Villa -no incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado-, responden a la calificación específica de Edificios pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Los criterios de intervención sobre éstos se pormenorizan para cada parcela desde el Plan Especial.

### **Catálogo de los Espacios Urbanos.**

Se trata de espacios urbanos significativos y con carácter estructurante en la configuración del tejido y escena urbanos del Centro Histórico de Priego de Córdoba, donde además destaca la presencia de inmuebles pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado.

En cada uno de los espacios urbanos de interés recogidos en este Catálogo se definen los elementos catalogados y discordantes. Todos aquellos edificios incluidos en el ámbito de la delimitación de los Espacios Urbanos Catalogados -y que no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado-, responden a una calificación específica de Edificios vinculados a los Espacios Urbanos Catalogados, previendo el Plan Especial determinaciones individualizadas sobre los mismos.

### **Catálogo de jardines de carácter singular.**

Recoge el Catálogo como jardín de carácter singular, dado sus valores históricos, artísticos y ambientales, al correspondiente a la finca del Recreo de Castilla (Huerto de las Infantas), señalando los elementos de interés con los que cuenta.

Cabe señalar que desde el documento de Plan Especial se propone el paso a dominio público de esta propiedad, y la intervención sobre la misma, al objeto de su incorporación al sistema de espacios libres y sistema de equipamientos (que afectaría a las edificaciones vinculadas al jardín), preservando los valores de interés recogidos en el presente Catálogo.

### **Catálogo de Itinerarios Periurbanos, Sitios y Lugares, Vistas, Fuentes, Cruces, Exvotos y Otros Elementos Religiosos de Interés.**

Estos elementos participan de forma importante en la caracterización y cualificación del Centro Histórico de Priego. Para cada uno de ellos, se definen los elementos catalogados y, en su caso, discordantes en la correspondiente ficha del Catálogo.

### 3.9. MEDIDAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN.

En aras a la consecución de los fines de conservación del patrimonio edificado, acompañados de la paralela fijación de la población residente en el Centro Histórico, se apuntan a continuación una serie de medidas tendentes al fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado, entre las que podemos señalar:

- Declaración del Conjunto Histórico propuesto (a través de la propuesta de delimitación contenida en el Plan Especial), como Área de Rehabilitación Integrada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.2 de la LPHE.

- Adscripción de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan Especial, a las medidas de fomento y apoyo a la conservación y rehabilitación del patrimonio, al amparo de las disposiciones emanadas de la vigente legislación del Patrimonio Histórico Español, en sus artículos 67 a 74.

- Aplicación de las medidas de fomento contenidas en el R.D. 1020/1993, de 25 de junio, del Ministerio de Economía y Hacienda, y que afecta a la reducción efectiva de las valoraciones catastrales de los bienes incluidos con algún grado de protección en el presente documento de Planeamiento.

- Medidas de apoyo directo a la conservación y rehabilitación del patrimonio por parte del Ayuntamiento de Priego, basadas en la reducción de las tasas por concesión de licencia para las obras que afecten a bienes inmuebles con Nivel de Protección Monumental, Integral, Estructural y/o Ambiental.

- Suscripción de convenios de colaboración con las administraciones autonómica, central y europea, para el establecimiento de un Programa de Rehabilitación, que suponga un apoyo efectivo a la rehabilitación, con priorización de las subvenciones destinadas a tal fin, considerando para cada inmueble susceptible de intervención los siguientes parámetros de referencia:

- . El Nivel de Protección que le otorga el presente Plan Especial y su Catálogo.
- . El estado de conservación del inmueble.
- . El grado de ocupación del edificio, favoreciendo las intervenciones tendentes a fijar población
- . La imbricación de la intervención con otras propuestas específicas del presente Plan Especial
- . El nivel de renta de los promotores de la intervención.

Priego de Córdoba, julio de 2000.

Por el equipo redactor

Fdo.: Juan Cantizani Oliva

Fdo.: Eduardo Zurita Povedano