

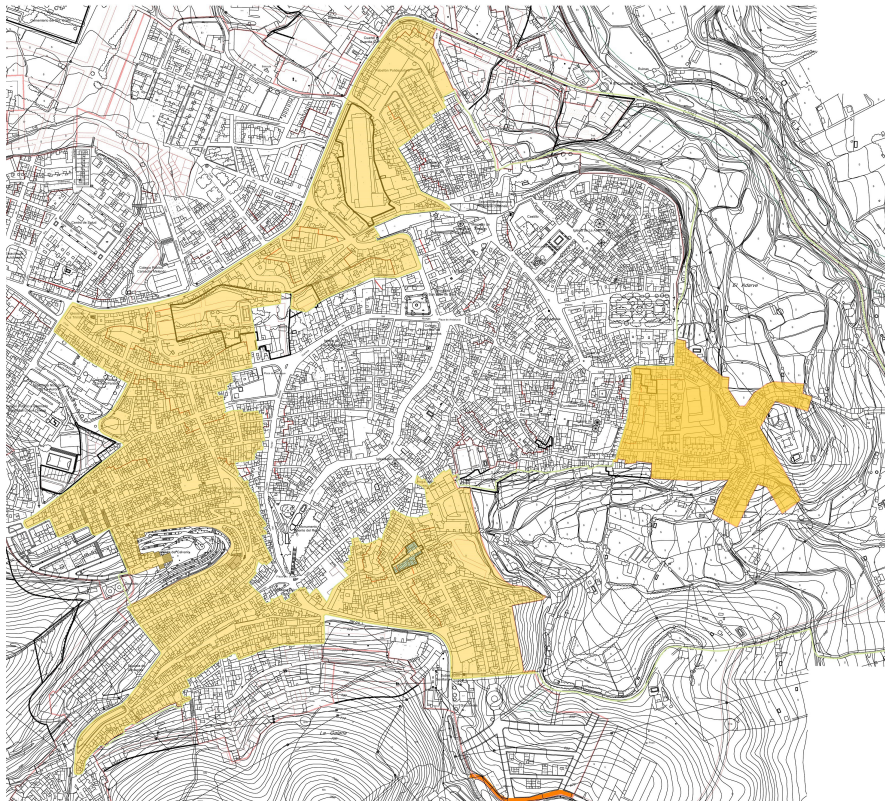
**Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas**

**1. Finalidad.**

Modificación del documento del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba (PEPRICCH), con la finalidad de modificar los artículos 5.73 y 5.75 del texto normativo, que afecta a las condiciones de parcelación y la ocupación de parcelas, y para poder facilitar y fomentar la construcción de aparcamientos en la zona del entorno del Conjunto Histórico declarado de Priego de Córdoba.

**2. Características del ámbito de actuación y antecedentes.**

El ámbito de la innovación es la zona del PEPRICCH situada fuera del Conjunto Histórico declarado de Priego de Córdoba. En concreto, afecta a las zonas calificadas como "Edificios entre medianeras - Entorno centro histórico".



Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba  
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

**1D7F 899A F565 73FA 53CE**



1D7F899AF56573FA53CE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por Presidenta Área Urbanismo y Vivienda SILES MONTES MARTA ISABEL el 19-12-2023

### 3. Objetivo general y descripción.

Para favorecer y fomentar la implantación de aparcamientos en la zona del entorno del Conjunto Histórico, la innovación a tramitar pretende eliminar una limitaciones actuales en las agregaciones parcelarias (que solo se pueda hacer por una vez, y siempre y cuando una de las parcelas tenga menos de 80 m<sup>2</sup> de superficie), pero para garantizar que las agregaciones no tengan una repercusión negativa en el conjunto histórico próximo, deberá justificarse con la redacción de un estudio de detalle, que ya venía previsto en el artículo.

Por su parte, sobre la ocupación, se propone posibilitar la ocupación del 100 % para edificios con unos de aparcamiento, manteniéndose la regulación vigente para el resto de usos.

### 4. Justificación.

La presente modificación se justifica en base a los siguientes argumentos:

- La ciudad de Priego de Córdoba tiene una gran carencia de aparcamientos. Este problema resulta especialmente acuciante en el Conjunto Histórico, en el que por la morfología de la ciudad histórica, y dado los criterios patrimoniales, de accesibilidad y de sostenibilidad que se están priorizando, se están eliminando gran parte de los aparcamientos de vehículos ubicados en vías y espacios públicos, además de que en muchas parcelas del centro no resulta posible o conveniente la compatibilización del uso de aparcamiento con el tejido residencial (viviendas unifamiliares en la mayoría de los casos). Por lo tanto se hace necesario facilitar las condiciones de implantación de aparcamientos en la zona del entorno al Conjunto Histórico, para fomentar la construcción de edificios con dicho uso.
- La ubicación de aparcamientos en el cinturón de la ciudad que rodea el Conjunto Histórico en todos sus bordes, con excepción de la zona del Adarve y la Hoya, mejoraría sustancialmente el tráfico de la ciudad histórica y su contaminación visual, fomentando el tráfico peatonal, posibilitando la peatonalización de más viarios, y mejorando la calidad del aire, y por tanto la salud de los residentes y visitantes, contribuyendo también a la reducción de gases del efecto invernadero y el cambio climático.
- El entorno del centro histórico se corresponde con una parte de la ciudad de reciente construcción (s. XX y XXI), que no responde a los valores patrimoniales del Conjunto Histórico, pero que se incluye en el ámbito del PEPRICCH con la finalidad de protegerlo.
- Respecto a las condiciones de ocupación (art. 5.75), no resulta viable económicamente ni necesario que en edificios con uso de aparcamiento no se pueda ocupar el 100 % de la parcela, teniendo que dejar hasta un 25 % de la parcela sin ocupar. Para usos no residenciales en planta baja y en otras circunstancias el planeamiento de protección ya contempla algunas excepciones para poder ocupar el 100 % de la planta baja o incluso de la parcela, por lo que se considera conveniente incluir el uso de aparcamiento de forma general dentro de las mismas. El planeamiento general por su

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba  
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

**1D7F 899A F565 73FA 53CE**



1D7F899AF56573FA53CE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

<http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por Presidenta Área Urbanismo y Vivienda SILES MONTES MARTA ISABEL el 19-12-2023

parte, en la zona “Edificios entre medianeras”, solo introduce parámetros de ocupación máxima para los usos de vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar, no existiendo limitación en el resto (art. 8.23 NNUU PGOU). Este cambio no perjudica las condiciones de habitabilidad de la construcciones, ya que para usos diferentes si será necesario cumplir con los actuales parámetros de ocupación y ventilación, ni repercute negativamente en la protección del Conjunto Histórico, ya que afectaría a parcelas fuera del mismo, que en ningún caso responden a tipologías tradicionales.

- Relativo a las condiciones de agregación que se modifican en el art. 5.73, resulta necesario para poder configurar parcelas con un tamaño y geometría aptas y suficientes que permitan la construcción de edificios con uso de aparcamiento. Al igual que se establece en el planeamiento general, se permiten las agregaciones parcelarias sin limitar la superficie de las parcelas iniciales ni el número de parcelas a agregar. Sin embargo, y con el objetivo de controlar las construcciones que se realicen en el borde del Conjunto Histórico, en el caso de agregaciones parcelarias, se deberá justificar que dicha operación no supondrá un impacto negativo en el Conjunto Histórico, debiéndose tramitar un estudio detalle con el que poder valorar la repercusión de la intervención a realizar en las parcelas agregadas.

En Priego de Córdoba, en la fecha de la firma,

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba  
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

**1D7F 899A F565 73FA 53CE**



1D7F899AF56573FA53CE

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en  
<http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por Presidenta Área Urbanismo y Vivienda SILES MONTES MARTA ISABEL el 19-12-2023