

## **Modificación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba en la calificación urbanística y alineaciones en suelo sito entre la C/ San Marcos y la C/ Huerto Almarcha**

### **1. Finalidad.**

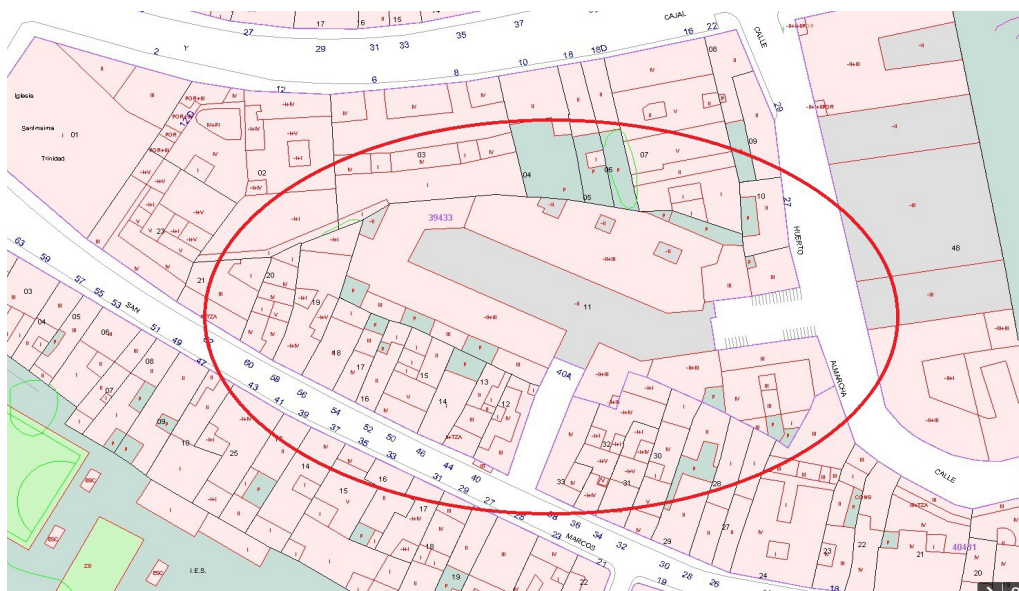
Modificación del documento del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba (PEPRICCH), con la finalidad de modificar la calificación urbanística y alineaciones del suelo ubicado entre la C/ San Marcos y la C/ Huerto Almarcha de Priego de Córdoba.

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

El ámbito de la innovación es el suelo ubicado entre la C/ San Marcos y la C/ Huerto Almarcha, en el ámbito del PEPRICCH, pero fuera del Conjunto Histórico declarado de Priego de Córdoba.

Se correspondía con la parcela registral 40355, con una superficie de 2.376,00 m<sup>2</sup>, sobre la que en junio del año 1990 se autorizó la construcción de 36 viviendas, locales y cocheras.

El inmueble se corresponde con la parcela catastral 3943311UG9434S.



Catografía de la Oficina virtual de catastro.

DOCUMENTO PARA CONSULTA PÚBLICA PREVIA



Vista aérea tomada del Goolzoom.



Vista del ámbito. Fuente: Goolzoom.

### **3. Objetivo general y descripción.**

La innovación a tramitar modifica, para corregir, la calificación y alineaciones del suelo situado entre la C/ San Marcos y la C/ Huerto Almarcha de Priego de Córdoba. En concreto se cambia la calificación del espacio libre a edificación entre medianeras entorno centro histórico, atendiendo a su titularidad jurídica, y para garantizar el paso peatonal a través del espacio, se establece una línea máxima de edificación.

Con todo se realizan las siguientes modificaciones en el plano AD.1 de Alineaciones, calificación, usos y sistemas y en el plano AD.2 de alturas del PEPRICCH de Priego de Córdoba:

- En el plano AD.1 la trama del espacio interior de la parcela se sombrea con la de la calificación, usos y sistemas de edificación entre medianeras - entorno centro histórico (amarilla), de esta forma todo el inmueble privado queda con la calificación urbanística que el corresponde.
- En el plano AD.2 la trama del espacio interior de la parcela se sombrea con la de la altura del resto de la misma: 3 plantas de altura (naranja), de esta forma todo el inmueble privado queda con la misma altura.
- Tanto en el plano AD.1 como en el AD.2 se establece una línea máxima de edificación siguiendo la alineación de las viviendas y locales actualmente construidos, y que las separa del espacio libre interior, la cual sería consecuencia del estudio de detalle que en su día se tramitó.

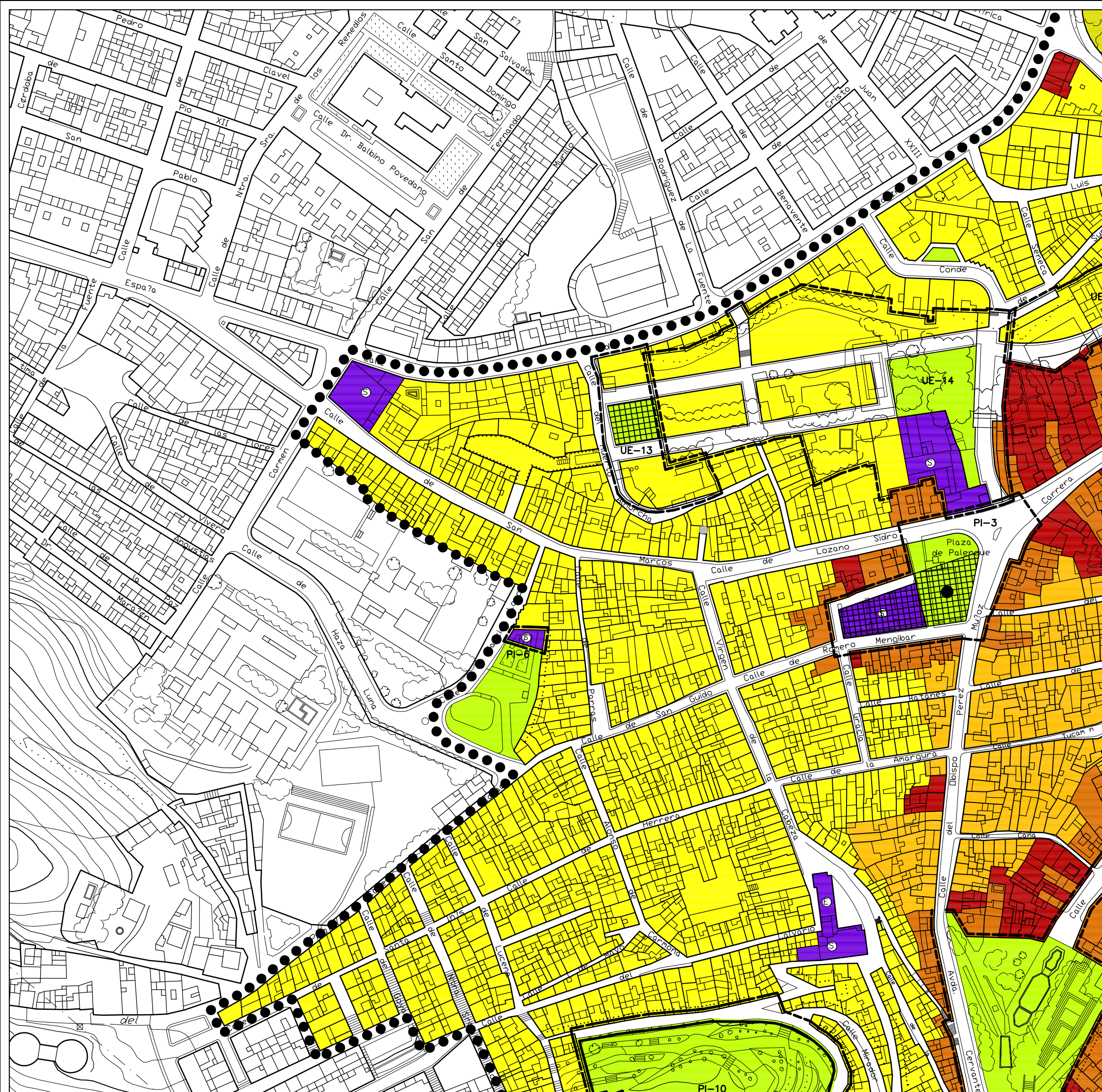
### **4. Justificación.**

Cuando se ejecutó la construcción ya descrita a finales de los años 80, el planeamiento general vigente en Priego de Córdoba eran las Normas Subsidiarias Municipales. En dicho documento, y para el suelo objeto de intervención, se establecía el desarrollo mediante una figura de planeamiento, el denominado Estudio de detalle ED 3, que entre otros objetivos, establecía la creación de un sistema de espacios interiores que permita el registro peatonal desde la calle Huerto Almarcha hasta la calle San Marcos.

Por ello, el proyecto estructuró las viviendas entorno a un espacio que conectaba peatonalmente las calles San Marcos y Huerto Almarcha. Dicho espacio no se correspondía con un viario o espacio público, ya que el planeamiento no establecía la creación de un viario, si no la de un sistema de espacios interiores que permitiera el registro peatonal de dos viario públicos. Debajo de dicho espacio se localizan las dos plantas de aparcamientos del edificio.

Desde un punto de vista jurídico, no se trata de un suelo público, si no de uno de titularidad privada. Sin embargo en PEPRICCH aparece como un viario público.





**CALIFICACION, USOS Y SISTEMAS**

- EDIFICIOS PROTEGIDOS- EDIFICIOS PERTENECIENTES AL CATALOGO DEL PATRIMONIO EDIFICADO.
- LA VILLA- EDIFICIOS PERTENECIENTES AL CONJUNTO URBANO DEL BARRIO DE LA VILLA.
- CENTRO HISTORICO- EDIFICIOS VINCULADOS A LOS ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS.
- CENTRO HISTORICO.
- EDIFICACION ENTREMEDIANERAS- ENTORNO CENTRO HISTORICO.
- EDIFICACION BLOQUE AISLADO- ENTORNO CENTRO HISTORICO.
- INDUSTRIAL- ENTORNO CENTRO HISTORICO.
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION. VALORES GEOMORFOLOGICOS- ENTORNO NATURAL DE INTERES PAISAJISTICO Y AGRICOLA DEL CENTRO HISTORICO
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION. NUEVO TRAZADO VIARIO
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. APARCAMIENTO SUBTERRANEO- PUBLICO MUNICIPAL (M)
- APARCAMIENTO SUBTERRANEO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE ESPACIO LIBRE PUBLICO SOBRE EL MISMO.
- SISTEMA DE EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS
- DOCENTE
- DEPORTIVO
- S.I.P.S.
- APARCAMIENTO PUBLICO COMPATIBLE CON EL SISTEMA DE EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS.
- SISTEMA INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BASICOS.

**ALINEACIONES**

- ALINEACION EXTERIOR
- LINEA DE EDIFICACION
- LINEA MAXIMA DE EDIFICACION
- PASAJE CUBIERTO EN PLANTA BAJA

**EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

- UE** UNIDAD DE EJECUCION
- AE** ACTUACION EXPROPIATORIA
- PI** PROYECTO DE INTERVENCION
- DELIMITACION UE, AE Y PI.
- DELIMITACION DE SUELO URBANO
- AMBITO PLAN ESPECIAL

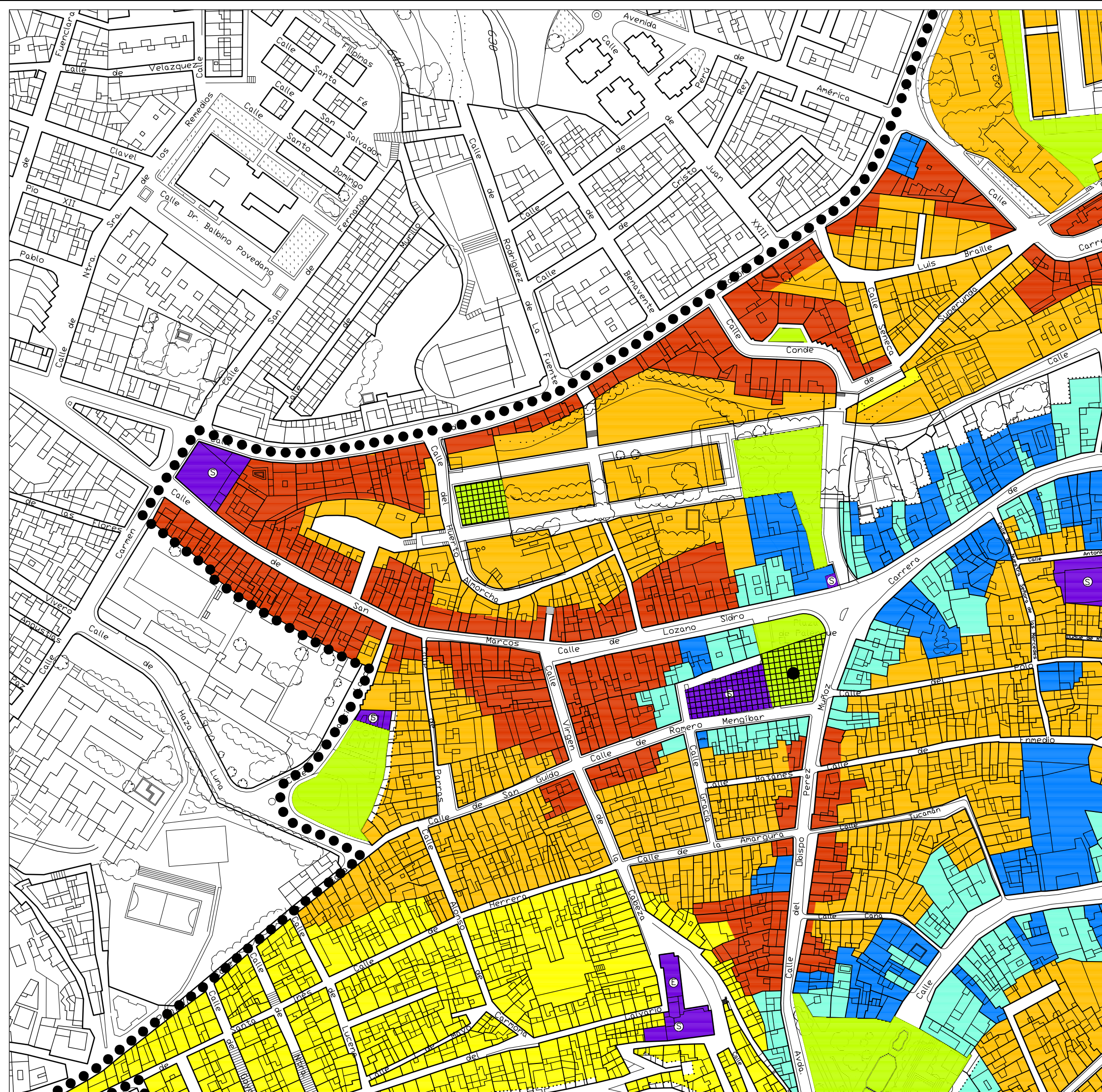
# CONSULTA PÚBLICA PREVIA



MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE CÓRDOBA EN LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ALINEACIONES EN SUELO SITO ENTRE LA C/ SAN MARCOS Y LA C/ HUERTO ALMARCHA

PLANO **AD.1**












ALINEACIONES, CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS.  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCION, REFORMA INTERIOR Y CATALOGO DEL CENTRO HISTORICO DE PRIEGO DE CORDOBA. ESTADO MODIFICADO.








**ALTURA DE LA EDIFICACION**

-  EDIFICIOS PERTENECIENTES AL CATALOGO DEL PATRIMONIO EDIFICADO.
-  EDIFICIOS PERTENECIENTES AL CONJUNTO URBANO DEL BARRIO DE LA VILLA.
-  EDIFICIOS VINCULADOS A LOS ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS.
-  0 PLANTAS (EDIFICACIONES EN SUELO URBANO)
-  0/1 PLANTAS (0/PB)
-  2 PLANTAS (PB+1)
-  3 PLANTAS (PB+2)
-  4 PLANTAS (PB+3)

**SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS:**

-  SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
-  SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. APARCAMIENTO SUBTERRANEO
-  APARCAMIENTO SUBTERRANEO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE ESPACIO LIBRE PUBLICO SOBRE EL MISMO.
-  SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS:
  -  -PUBLICO
  -  -MUNICIPAL
-  DOCENTE
-  DEPORTIVO
-  S.I.P.S.
-  APARCAMIENTO PUBLICO COMPATIBLE CON EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.
-  INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BASICOS.

**ALINEACIONES**

-  ALINEACION EXTERIOR
-  LINEA DE EDIFICACION
-  LINEA MAXIMA DE EDIFICACION
-  PASAJE CUBIERTO EN PLANTA BAJA
-  AMBITO PLAN ESPECIAL.

**CONSULTA PÚBLICA PREVIA**



MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATALOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE CÓRDOBA EN LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ALINEACIONES EN SUELO SITO ENTRE LA C/ SAN MARCOS Y LA C/ HUERTO ALMARCHA

PLANO **AD.2**

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCION, REFORMA INTERIOR Y CATALOGO DEL CENTRO HISTORICO DE PRIEGO DE CORDOBA. ESTADO ACTUAL.

