

## **Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística 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.**

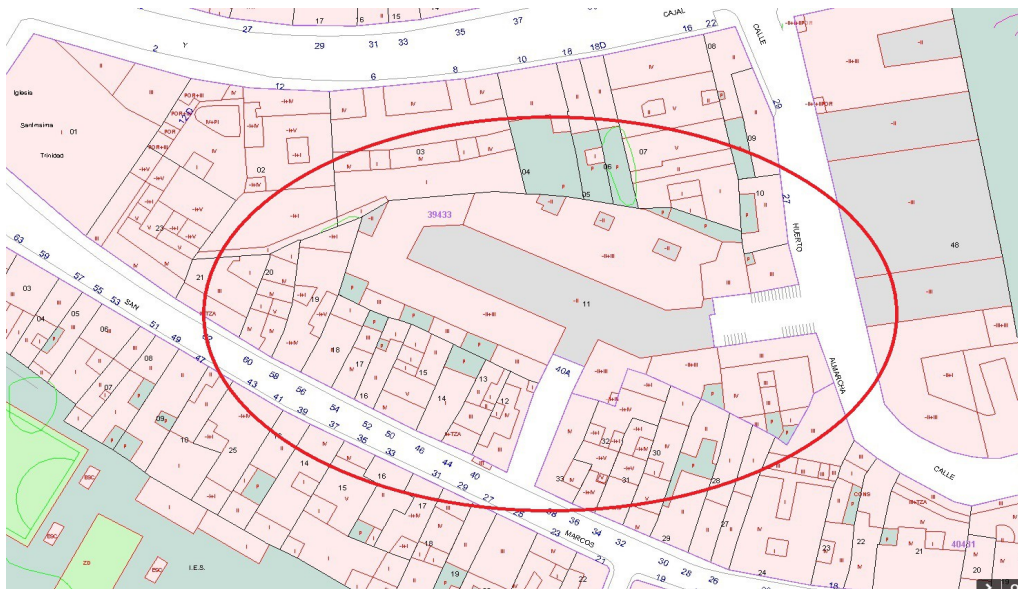
Modificación del documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Priego de Córdoba (PGOU), con la finalidad de modificar la calificación urbanística y alineaciones del suelo ubicado entre la C/ San Marcos y la C/ Huerto Almarcha de Priego de Córdoba.

### **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 de Ordenación completa del núcleo urbano principal del PGOU de Priego de Córdoba:

- La trama del espacio interior de la parcela se sombrea con la del suelo urbano consolidado - uso residencial - edificación entre medianeras entorno centro histórico, de esta forma todo el inmueble privado queda con la calificación urbanística que el corresponde.
- 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. Esta alineación sería consecuencia del estudio de detalle que en su día se tramitó.
- Para garantizar el objetivo que se recogía en el planeamiento en vigor en el momento de la ejecución de las construcciones, que tenía como finalidad la creación de un sistema de espacios interiores que permita el registro peatonal desde la calle Huerto Almarcha hasta la calle San Marcos, se introduce el sombreado de pasaje, que ya aparece en otros pasos peatonales sobre inmuebles privados ubicados en la ciudad de Priego de Córdoba, como es el caso del situado entre las C/ Málaga y Barranco, y que fue resultado de la ejecución de la Unidad de Ejecución 12 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, o el paso situado entre las C/ San Fernando y la C/ Pintor Murillo.

### **4. Justificación.**

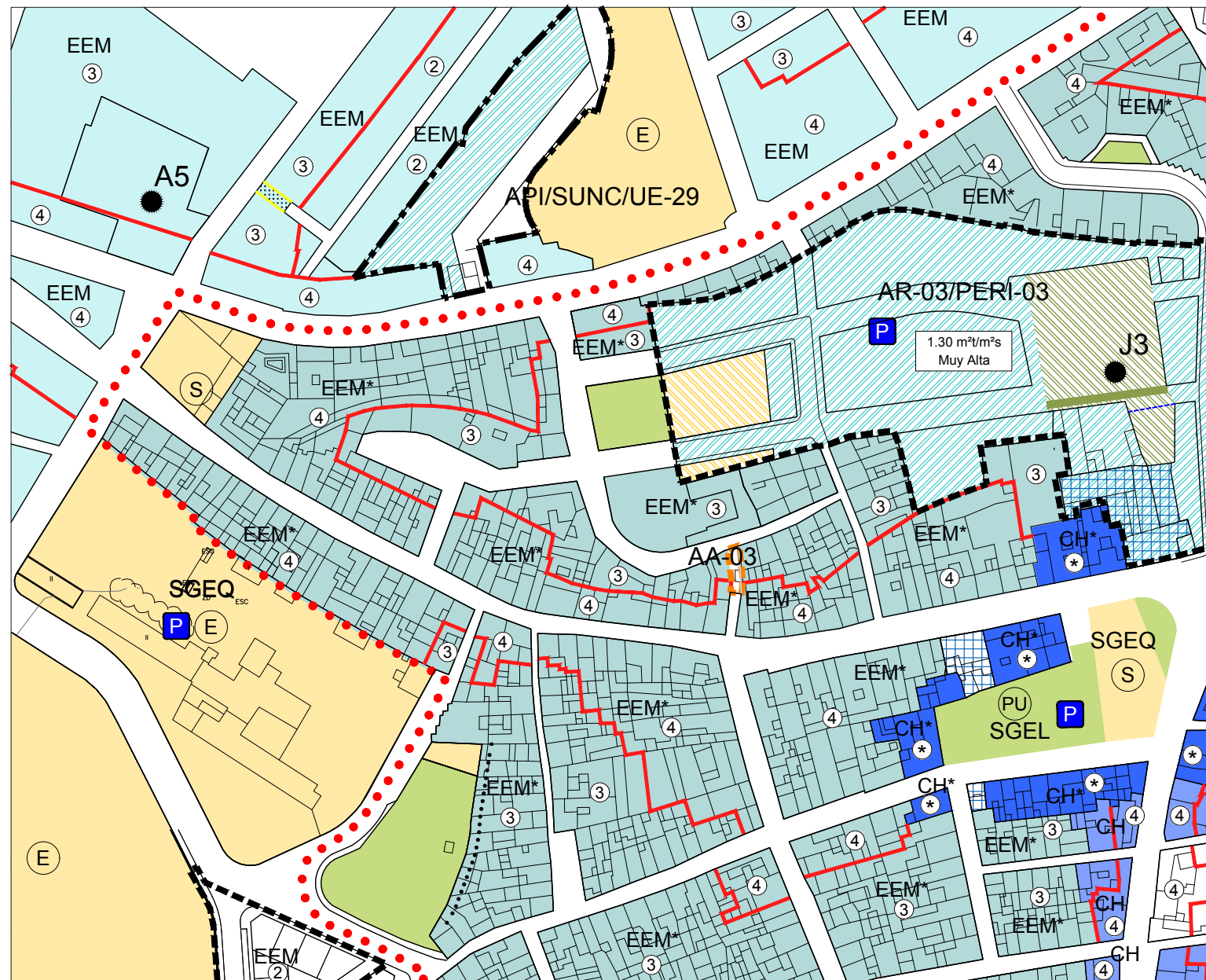
Cuando se ejecutó la construcción ya descrita a finales de los años 80, el planeamiento general vigente en Priego de Córdoba eran las Normas Subsidiarias Municipales. En dicho documento, y para el suelo objeto de intervención, se establecía el desarrollo mediante una figura de planeamiento, el denominado 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.

**DOCUMENTO PARA CONSULTA PÚBLICA PREVIA**

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





**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

SUELO URBANO CONSOLIDADO  
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO  
 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS  
 ESTUDIOS DE DETALLE  
 DELIMITACIÓN CONJUNTO HISTÓRICO  
 AMBITO PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO  
 LLANURA DE INUNDACIÓN PERIODO DE RETORNO 500 AÑOS  
 ZONA DE FLUJO PREFERENTE

**SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)**

**USO RESIDENCIAL**

LA VILLA - EDIFICIOS PERTENECIENTES AL CONJUNTO URBANO DEL BARRIO DE LA VILLA  
 CENTRO HISTÓRICO  
 CENTRO HISTÓRICO. EDIFICIOS VINCULADOS A LOS ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS  
 EDIFICACIÓN ENTREMEDIERA. EXTERNO CENTRO HISTÓRICO  
 EDIFICACIÓN BLOQUE AISLADO  
 UAD. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA  
 UAD-P. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA  
 UAD-IP. VIVIENDA UNIFAMILIAR PASADIZA  
 UAD-S. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

**USOS TERCIARIOS**    **USO INDUSTRIAL**    **INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES**

Terciario    Industrial    Infraestructuras y Transportes

**ESPACIOS LIBRES**    **EQUIPAMENTOS**

ESPACIOS LIBRES    SISTEMA DE EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS  
 APARCAMIENTO    DEPORTIVO    EQUIPAMIENTO PRIVADO  
 SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL  
 CEMENTERIO

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)**

RESIDENCIAL    INDUSTRIAL    ESPACIOS LIBRES  
 Terciario    APARCAMIENTO    EQUIPAMENTOS  
 INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES

**PARAMETROS DE ÁREAS**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA    Media    NIVEL DE DENSIDAD    (+) LOS PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD SON LOS ESTABLECIDOS EN EL P.E.P.C.H.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)**

RESIDENCIAL    INDUSTRIAL    ESPACIOS LIBRES  
 Terciario    APARCAMIENTO    EQUIPAMENTOS

**PARAMETROS DE SECTORES**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA    Media    NIVEL DE DENSIDAD    APROVECHAMIENTO MEDIO

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)**

USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL (USO DOMINANTE RESIDENCIAL)    SG ESPACIOS LIBRES  
 USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL (USO DOMINANTE INDUSTRIAL)

**SUELO NO URBANIZABLE**

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. VALORES GEOMORFOLÓGICOS - ENTORNO NATURAL DE INTERÉS PAISAJÍSTICO Y AGRÍCOLA DEL CENTRO HISTÓRICO  
 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN - VÍAS PECUARIAS  
 VÍAS PASADIZAS LA HOYA  
 ITINERARIOS DE INTERÉS AMBIENTAL BAJO ADARVE-LA CUBÉ  
 PARQUE PERURBANO LA CUBÉ  
 EQUIPAMIENTO PRIVADO EN SNU

**SISTEMAS GENERALES (SG)**

SGEL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES    SGT SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES  
 PE PARQUE URBANO    PS PARQUE SUBURBANO    SCOH SISTEMA GENERAL DEFENSA HIDRÁULICA  
 AD ÁREAS DE OCIO    SGV SISTEMA GENERAL EQUIPAMENTOS    SGI SISTEMA GENERAL VARIO INTERURBANO  
 VÍAS PECUARIAS    SGM SISTEMA GENERAL VARIO PROPUESTO

**OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES**

VARIO ESTRUCTURAL  
 BANDA DE PROTECCIÓN CAUTELAR A-339 POT SUR DE CÓRDOBA

**ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN**

ALINEACIÓN EXTERIOR    ALTURA MÁXIMA    PASANTES PROYECTADAS  
 NUEVAS ALINEACIONES    ALTURA SEGUN CÓDIGOS ESTABLECIDOS EN EL P.E.P.C.H.    PASANTES  
 CAMBIO DE ALTURA    ALTURA SEGUN CÓDIGOS ESTABLECIDOS EN EL P.E.P.C.H.    PASANTES  
 LÍNEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

**PROTECCIONES**

EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PEPRICH (En el Plano de Ordenación Completa 03 se establece el detalle de las protecciones)

**ELEMENTOS PROTEGIDOS POR EL PLAN GENERAL**

**A EDIFICACIONES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO** (En el Plano de Ordenación Completa 03 se establece el detalle de las protecciones)

A1 MELINDO-HERRERO DE FUENTE LUZIA    A2 VIVIENDA EN CALVA Y CALVA 22  
 A3 HERREROS DEL CAMBER    A4 HERREROS DEL CAMBER (HERREROS)  
 A5 COMENDACIÓN SANTIAGO (HERREROS)    A6 PLAZA DE TOROS  
 A7 SAN ALONSO (HERREROS) (HERREROS)    A8 CASERIO

**D BIENES INSCRITOS EN EL CATALOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ**

D1 ESCUDO EN VIVIENDA O CARRERA DE SAN FRANCISCO 9    D2 ESCUDO EN VIVIENDA O CARRERA DE SAN FRANCISCO 14  
 D3 ESCUDO EN VIVIENDA O CARRERA DE SAN FRANCISCO 18    D4 ESCUDO EN VIVIENDA O CARRERA DE SAN FRANCISCO 22  
 D5 ESCUDO EN VIVIENDA O CARRERA DE SAN FRANCISCO 26    D6 ESCUDO EN VIVIENDA O CARRERA DE SAN FRANCISCO 30  
 D7 ESCUDO EN VIVIENDA O CARRERA DE SAN FRANCISCO 34    D8 ESCUDO EN VIVIENDA O CARRERA DE SAN FRANCISCO 38  
 D9 ESCUDO EN VIVIENDA O CARRERA DE SAN FRANCISCO 42    D10 ESCUDO EN VIVIENDA O CARRERA DE SAN FRANCISCO 46

**R OTROS BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

R1 CRUCES Y SÍMBOLOS DE INTERÉS    R2 FUENTES DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO    R3 ANILLOS SINGULARES  
 R4 CRUCES DE SAN PEDRO    R5 FUENTE DEL PASADIZO DE CALVA    R6 FUENTE DEL PASADIZO DE CALVA  
 R7 CRUCES DE LA VILLA    R8 FUENTE DE CARABANQUÍ (CON DE CARRERA)    R9 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R10 CRUCES DE SAN PEDRO    R11 CRUCES DE SAN PEDRO    R12 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R13 CRUCES DE SAN PEDRO    R14 CRUCES DE SAN PEDRO    R15 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R16 CRUCES DE SAN PEDRO    R17 CRUCES DE SAN PEDRO    R18 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R19 CRUCES DE SAN PEDRO    R20 CRUCES DE SAN PEDRO    R21 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R22 CRUCES DE SAN PEDRO    R23 CRUCES DE SAN PEDRO    R24 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R25 CRUCES DE SAN PEDRO    R26 CRUCES DE SAN PEDRO    R27 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R28 CRUCES DE SAN PEDRO    R29 CRUCES DE SAN PEDRO    R30 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R31 CRUCES DE SAN PEDRO    R32 CRUCES DE SAN PEDRO    R33 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R34 CRUCES DE SAN PEDRO    R35 CRUCES DE SAN PEDRO    R36 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R37 CRUCES DE SAN PEDRO    R38 CRUCES DE SAN PEDRO    R39 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R40 CRUCES DE SAN PEDRO    R41 CRUCES DE SAN PEDRO    R42 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R43 CRUCES DE SAN PEDRO    R44 CRUCES DE SAN PEDRO    R45 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R46 CRUCES DE SAN PEDRO    R47 CRUCES DE SAN PEDRO    R48 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R49 CRUCES DE SAN PEDRO    R50 CRUCES DE SAN PEDRO    R51 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R52 CRUCES DE SAN PEDRO    R53 CRUCES DE SAN PEDRO    R54 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R55 CRUCES DE SAN PEDRO    R56 CRUCES DE SAN PEDRO    R57 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R58 CRUCES DE SAN PEDRO    R59 CRUCES DE SAN PEDRO    R60 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R61 CRUCES DE SAN PEDRO    R62 CRUCES DE SAN PEDRO    R63 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R64 CRUCES DE SAN PEDRO    R65 CRUCES DE SAN PEDRO    R66 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R67 CRUCES DE SAN PEDRO    R68 CRUCES DE SAN PEDRO    R69 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R70 CRUCES DE SAN PEDRO    R71 CRUCES DE SAN PEDRO    R72 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R73 CRUCES DE SAN PEDRO    R74 CRUCES DE SAN PEDRO    R75 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R76 CRUCES DE SAN PEDRO    R77 CRUCES DE SAN PEDRO    R78 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R79 CRUCES DE SAN PEDRO    R80 CRUCES DE SAN PEDRO    R81 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R82 CRUCES DE SAN PEDRO    R83 CRUCES DE SAN PEDRO    R84 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R85 CRUCES DE SAN PEDRO    R86 CRUCES DE SAN PEDRO    R87 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R88 CRUCES DE SAN PEDRO    R89 CRUCES DE SAN PEDRO    R90 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R91 CRUCES DE SAN PEDRO    R92 CRUCES DE SAN PEDRO    R93 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R94 CRUCES DE SAN PEDRO    R95 CRUCES DE SAN PEDRO    R96 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R97 CRUCES DE SAN PEDRO    R98 CRUCES DE SAN PEDRO    R99 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO  
 R100 CRUCES DE SAN PEDRO    R101 CRUCES DE SAN PEDRO    R102 PASADIZOS EN PLAZA DE SAN PEDRO

**IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES**

AR-01 / SUS / R-01    ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN    R: RESIDENCIAL    T: TERCIARIO    P: PRODUCTIVO / INDUSTRIAL

ÁREA DE REPARTO A LA QUE PERTENECE O SE ASIGNA    TIPO DE ACTUACIÓN

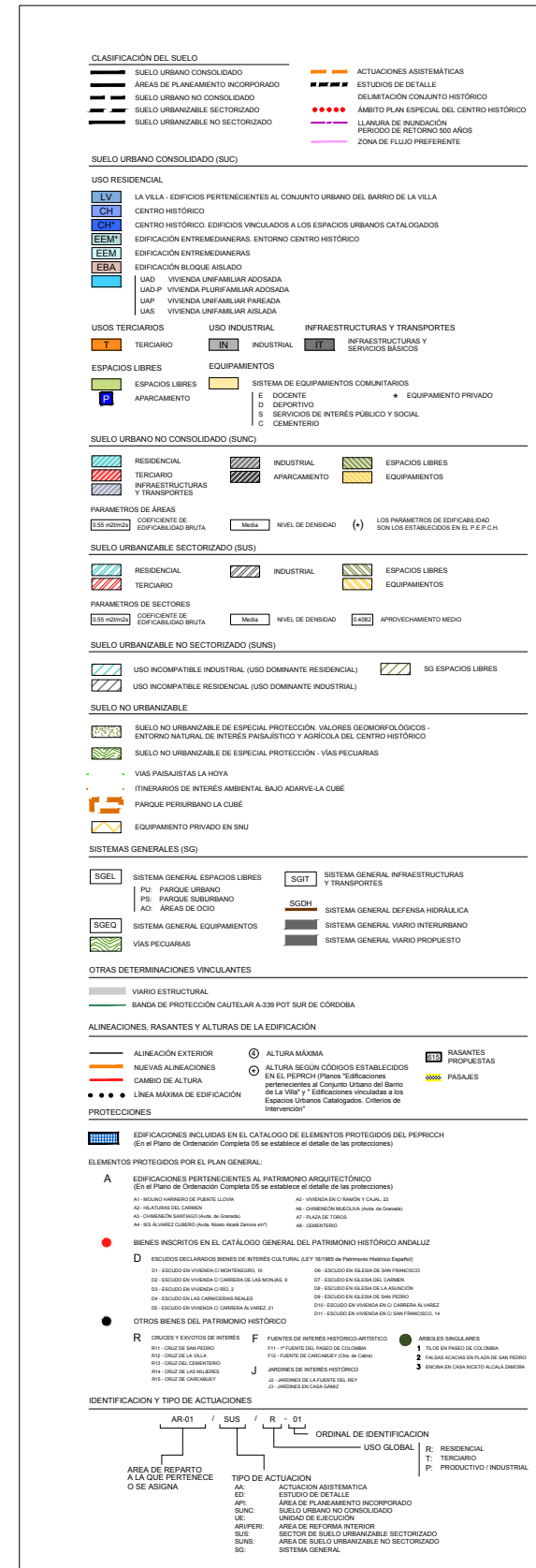
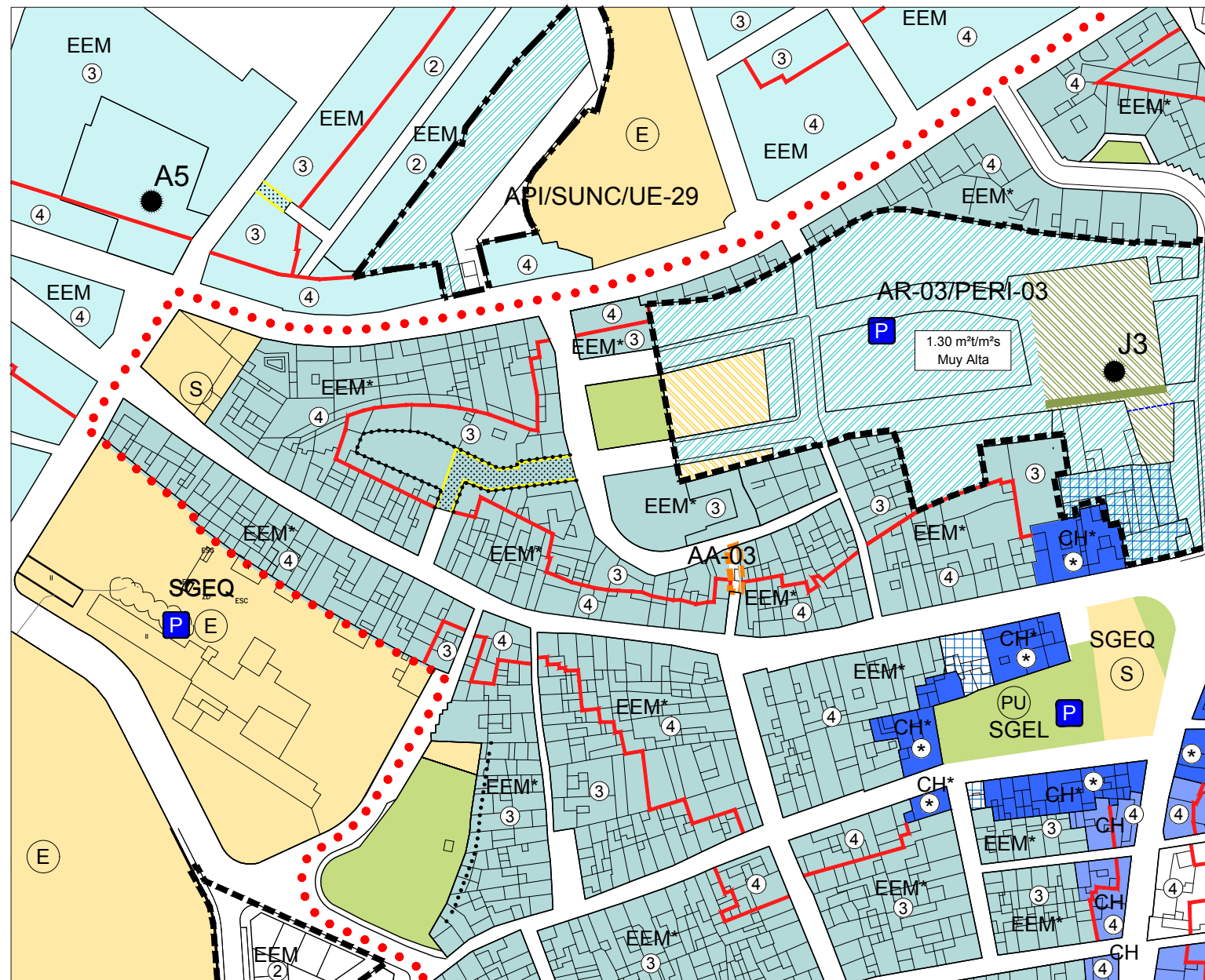
EA: ESTUDIO DE DETALLE  
 AP: ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO  
 SUNC: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 UE: UNIDAD DE EJECUCIÓN  
 AR-PE: ÁREA DE REFORMA INTERIOR  
 SUS: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO  
 SUNS: ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO  
 SG: SISTEMA GENERAL

# CONSULTA PÚBLICA PREVIA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PRIEGO DE CÓRDOBA EN LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ALINEACIONES EN SUELO SITO ENTRE LA C/ SAN MARCOS Y LA C/ HUERTO ALMARCHA

**04.4** ESTADO ACTUAL





# CONSULTA PÚBLICA PREVIA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PRIEGO DE CÓRDOBA EN LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ALINEACIONES EN SUELO SITO ENTRE LA C/ SAN MARCOS Y LA C/ HUERTO ALMARCHA

04.4 ESTADO MODIFICADO

