



**MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA
RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR
ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Noviembre 2.023

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

ÍNDICE

1. MEMORIA.

1.1 Memoria de información y diagnóstico.

- 1.1.1 Objeto.
- 1.1.2 Formulación y redacción.
- 1.1.3 Contenido documental.
- 1.1.4 Régimen urbanístico de aplicación.
- 1.1.5 Características del ámbito de actuación.
- 1.1.6 Antecedentes administrativos.
- 1.1.7 Análisis de la situación actual y problemas detectados.
- 1.1.8 Afecciones de la legislación sectorial y a la planificación territorial.

1.2 Memoria de participación e información pública.

1.3 Memoria de ordenación.

- 1.3.1 Objetivo general y descripción de la modificación.
- 1.3.2 Justificación.
- 1.3.3 Conveniencia y oportunidad.
- 1.3.4 Adecuación a principios generales y alcance de la innovación.

1.4 Memoria económica.

2. NORMATIVA URBANÍSTICA.

3. ANEXOS.

4. RESUMEN EJECUTIVO.

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

1. MEMORIA

1. MEMORIA

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

1.1.1 Objeto.

El presente documento tiene por objeto la innovación con carácter de 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 el artículo 5.79 del texto normativo, que afecta a las construcciones por encima de la altura máxima, y para poder ampliar y flexibilizar la posibilidad la instalación de placas solares y fotovoltaicas en determinadas circunstancias.

El marco legal que rige el presente trabajo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), así como su Reglamento General aprobado por Decreto 550//2022, de 29 de noviembre (en adelante Reglamento de la ley LISTA).

1.1.2 Formulación y redacción.

Se formula por el Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, a petición de la Presidenta del Área de Urbanismo, y se redacta por la Arquitecta Municipal D^a Inmaculada Calvo Hermosilla.

1.1.3 Contenido documental.

El contenido documental de la modificación se ajusta a lo establecido en los artículos 62 y 86 de la LISTA, y el art. 85 del Reglamento de dicha ley, considerando el alcance y naturaleza de las determinaciones afectadas.

La documentación de la Innovación, que sustituye a la correspondiente del planeamiento vigente es la siguiente:

1. Memoria.

1.1 Memoria de información y diagnóstico.

1.1.1 Objeto.

1.1.2 Formulación y redacción.

1.1.3 Contenido documental.

1.1.4 Régimen urbanístico de aplicación.

1.1.5 Características del ámbito de actuación.

1.1.6 Antecedentes administrativos.

1.1.7 Análisis de la situación actual y problemas detectados.

1.1.8 Afecciones de la legislación sectorial y a la planificación territorial.

1.2 Memoria de participación e información pública.

1.3 Memoria de ordenación.

1.3.1 Objetivo general y descripción de la modificación.

1.3.2 Justificación.

1.3.3 Conveniencia y oportunidad.

1.3.4 Adecuación a principios generales y alcance de la innovación.



1.4 Memoria económica.

2. Normativa urbanística.

3. Anexos.

4. Resumen ejecutivo.

La presente innovación no incluye cartografía, ya que la modificación no afecta a la documentación gráfica del vigente PEPRICCH, se refiere solamente a la modificación de un artículo del texto normativo.

1.1.4 Régimen urbanístico de aplicación.

Planeamiento general.

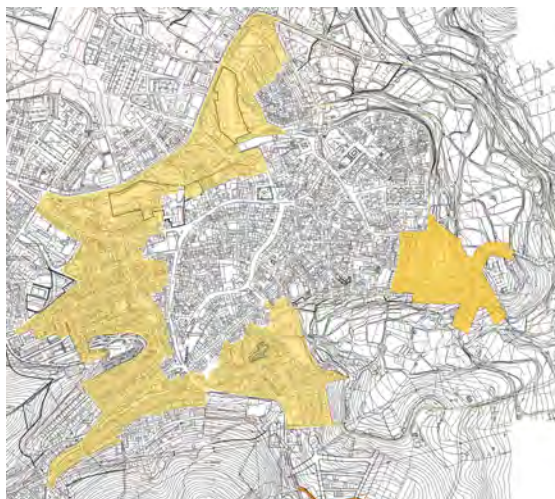
PGOU de Priego de Córdoba, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 10 de diciembre de 2015, y publicado en BOJA el 1 de febrero de 2016.

Planeamiento de protección.

Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba (en adelante PEPRICCH), aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de sesión celebrada el 27 de abril de 2001, e informado favorablemente por la Dirección General de Bienes Culturales mediante resolución de 8 de agosto de 2.001, se publica en el BOP 197 de 10 de octubre de 2.001.

1.1.5 Características del ámbito de actuación.

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”.



1.1.6 Antecedentes administrativos.

Desde la aprobación y entrada en vigor del PEPRICCH, son varias las innovaciones de carácter puntual que se han tramitado. Algunas afectan a artículos de la normativa urbanística reguladora, otras a las fichas del catálogo del patrimonio edificado, a las fichas de los proyectos de intervención o a la planimetría.

A continuación se recoge un cuadro con las innovaciones tramitadas y aprobadas:

OBJETO	A. DEFINITIVA	INSCRIPCIÓN	PUBLICACIÓN
Redelimitación UE-1	30/04/02		BOP 05/06/02
Reordenación UE-4	31/10/01	RAIU 1.649 y RMIP 14	BOP 230 26/12/06
Calles Lavadero y Pasillo (antigua UE-4) PE	30/06/2016	RAIU 7.109 y RMIP 53	BOP 154 08/08/16
Redelimitación y reordenación de la UE-10	29/01/03	-	BOP 27/02/03
Redelimitación de la UE-14	26/11/01	-	BOP 24/01/02
Protección catálogo UE-16	30/03/09	RAIU 3.642 y RMIP 27	BOP 13/08/09
Cambio uso parcelas C/ Santiago 11 y San Luis y delimitación de nueva UE 19.1	24/05/07	RAIU 4538 y RMIP 34	BOP 17/08/07
Desafección de uso y dominio del subsuelo y modificación art. 56 y 57 de NNSS	18/05/04		BOP 12/07/04
Art. 5.53 y 5.82 (relativa a carpinterías)	30/05/2012	RAIU 5354 y RM 42	BOP 105 05/06/12
Relativa a Regulación de Cubiertas	30/11/2012	RAIU 5550 y RM 44	BOP 6 10/01/13
Usos bajo cubierta	25/03/15	RAIU 6522 y RMIP 51	BOP 77 23/04/15
Monteras edificios catalogados	25/03/15	RAIU 6521 y RMIP 52	BOP 77 23/04/15
Alturas métricas	31/08/14	RAIU 7453 y RMIP 57	BOP 193 10/10/17
Arts. 5.24, 5.54, 5.69, 5.84 Uso residencial colectivo	31/10/19	RAIU 8405 y RMIP 64	BOP 40 27/02/2020
Art. 6.8 Infraestructuras urbanas básicas	25/11/19	RAIU 8256 y RMIP 59	BOP 224 25/11/2019
Cambio calificación C/ Abad Palomino esquina Jazmines	-	-	-
Cambio calificación C/ Molino de San Rafael 3	28/05/09	RAIU 3.761 y RMIP 29	BOP 08/07/10
Ficha Catálogo edificio C/ Río 26 (Descatalogación de C/ Morales 8)	31/07/06	RAIU 4.801 y RMIP 2/06	BOP 09/03/11
Ficha catálogo C/ Río 26	17/05/11	RAIU 4.859 y RMIP 38	BOP 03/11/11
Nivel de protección C/ Río 31		RAIU 1125	BOJA 26/02/10
Ficha del catálogo del Jardín del Recreo de Castilla	28/01/2011	RAIU 4.798 y RMIP 35	BOP 20/07/11
Ficha de catálogo de edificios de Santa Ana 6 y 8	30/03/12	RAIU 5281 y RMIP 40	BOP 68 10/04/11
Ficha del proyecto de Intervención PI-1 "Calle del Río y entorno Fuente del Rey"	08/08/2016	RAIU 7.057 y RMIP 54	BOP 184 26/09/16
Ficha de catálogo C/ Carrera de Álvarez 13	26/05/22	RAIU 9310 y RMIP 68	BOP 204 25/10/2022

El artículo objeto de innovación fue modificado hace más de 10 años, en la innovación que se tramitó para posibilitar el acceso a las cubiertas, y que se aprobó definitivamente el 30-11-2012. Nuevas necesidades hacen necesaria otra modificación con diferente objeto y finalidad.

Dado el elevado número de innovaciones tramitadas, transcurrido el límite temporal del planeamiento de protección, y teniendo en cuenta las nuevas necesidades surgidas, la conveniencia de hacer un diagnóstico de los años de aplicación del PEPRICCH, y de actualizar el documento, el ayuntamiento inició la tramitación de un contrato de servicios para la revisión del mismo.



En abril de 2018 se firmó el contrato con la empresa Territorio y Ciudad S.L.P. Iniciados los trabajos de revisión, la Junta de Gobierno Local de fecha 10-05-2019 aprobó el documento de Información/Diagnóstico y avance de ordenación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno de Priego de Córdoba”, con una serie de condicionantes. La pandemia mundial del COVID ralentizó y paralizó los trabajos, y posteriormente la entrada en vigor de la nueva ley de suelo andaluza, hace inviable la continuación del contrato en los términos establecidos en el mismo, por lo que el contrato de revisión del PEPRICCH se va a tener que resolver sin haber concluido los trabajos.

1.1.7 Análisis de la situación actual y problemas detectados.

Desde hace varios años, y debido al cambio climático que está sufriendo nuestro planeta, son varias las políticas, líneas de acción y estratégicas, que a nivel europeo o mundial, se están intentado implementar para frenar el calentamiento global y la contaminación.

El Acuerdo de París de 2015 sobre cambio climático, resultado de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre cambio climático, y que sustituyó al protocolo de Kyoto, tiene como horizonte para 2030 la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, el incremento del consumo de energías renovables o la mejora de la eficiencia energética, todo ello para transformar a Europa en un continente climáticamente Neutro en 2050.

La respuesta de la Unión Europea ha sido la creación de un Fondo de Recuperación, los fondos Next Generation EU, para el que el Gobierno español aprobó del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).

Para ello en España se ha puesto en marcha el Plan Nacional de Energía y Clima 2021-2030, en el que se recogen una serie de acciones y líneas de actuación a llevar a cabo en los próximos 10 años en materia medioambiental, y que se centran, entre otras cuestiones, en la implantación de energías renovables.

Dentro del marco normativo del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, la comunidad autónoma de Andalucía ha convocado mediante la Orden de 26 de septiembre e 2022, subvenciones para la rehabilitación a nivel de edificio, mejora de la eficiencia energética en viviendas y la elaboración del libro del edificio, que fomenta y financia, entre otras, la instalaciones de energías renovables en los edificios.

Por otro lado, la crisis provocada por la pandemia del COVID y la crisis energética que está disparando los precios de la electricidad, el gas y los suministros energéticos desestabilizando la economía mundial, ha venido a incrementar la demanda de instalación de energías renovables en todo el territorio.



La instalación de estas energías renovables, fundamentalmente las referidas a energía solar, a través de placas solares para producción de agua caliente sanitaria, y fotovoltaicas para producción de energía eléctrica, está muy limitada en ámbitos que forman parte del patrimonio histórico protegido por su legislación específica.

En el caso de la ciudad de Priego de Córdoba, entre otros bienes patrimoniales, cuenta un Conjunto Histórico Artístico, cuya declaración tuvo lugar en el año 1972. La delimitación recogida no era precisa, y se limitó al barrio de la Villa, excluyendo la mayor parte de la ciudad histórica, y de sus bienes. Esta deficiencia se intentó subsanar, y en el año 79 se aprobó la incoación de la ampliación del Conjunto, que sin embargo no llega a declararse hasta el año 2002, 23 años después. Este instrumento ha contribuido muy favorablemente a preservar las características de la Villa, ya que las intervenciones requerían autorización de la administración competente en Patrimonio; sin embargo en el resto del Conjunto Histórico ha tenido lugar una importante transformación.

El planeamiento de protección aprobado en el año 2001 no se limitó al ámbito del bien de interés cultural, si no que incluyó una zona bastante amplia alrededor del mismo, incluyendo zonas y manzanas construidas o totalmente renovadas en los últimos 50 - 70 años, que nunca formaron parte de la ciudad histórica, si no que se corresponde con las ampliaciones más recientes.

La normativa urbanística del PEPRIICCH es similar en todas las zonificaciones, tanto dentro como fuera del Conjunto Histórico, y no diferenciando zonas de ciudad histórica de zonas de expansión más recientes, que no responden a los valores patrimoniales de las primeras. Dicha normativa viene a establecer que para la instalación de placas solares o fotovoltaicas se deben cumplir una serie de parámetros, como son que no se pueden colocar en los 7 primeros metros ni por encima de la altura máxima, no debiendo suponer tampoco un impacto visual, lo que limita bastante la posibilidad de estas instalaciones.

Como consecuencia nos encontramos que en gran parte del ámbito del PEPRIICCH fuera de la ciudad histórica, es muy limitada la instalación de energías renovables que como ya se ha justificado, se está intentando fomentar a través de distintas estrategias y mecanismos a nivel europeo, nacional, autonómico, y que tiene una fuerte demanda por la ciudadanía.

1.1.8 Afecciones de la legislación sectorial y a la planificación territorial.

La presente innovación no tiene afección sobre la legislación y planificación territorial. Sin embargo si hay que tener en cuenta varias consideraciones referentes a la legislación sectorial.

Según el art. 40 de la Ley 7/2009, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) sobre la "Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico", se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada "*los planes especiales de los*



apartados a), b), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía".

Tal y como se recoge en la ley del suelo andaluza, los planes especiales a) del art. 70 son los que tienen por objeto *"establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, así como para implementar medidas contra el cambio climático en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo."*

El instrumento de planeamiento urbanístico que es objeto de innovación, el plan especial de protección, reforma interior y catálogo del centro histórico de Priego de Córdoba, se corresponde con un plan especial que tiene por objeto de protección del Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, por lo que se encuadra dentro del art. 70 a) de la LISTA, y por tanto, está sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Por ello y una vez aprobado el avance, se remitió a la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Córdoba junto con el estudio ambiental estratégico simplificado. El 06-11-2023 se realiza informe ambiental estratégico favorable, señalando que la innovación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

No obstante, y como resultado de las consultas realizadas por Medio Ambiente, por la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico se señala que *"debería establecerse un procedimiento para verificar la condición de que "en ningún caso supondrán un impacto visual negativo, ni podrán verse desde los viarios y espacios públicos", exigiendo un análisis de impacto visual que incluya las visibilidad desde los espacios de borde del Conjunto Histórico, con especial atención a los espacios urbanos de carácter singular y vistas catalogadas en el Plan Especial."* En el presente documento de aprobación inicial se incluye dicho análisis de vistas, y en el articulado modificado, el procedimiento para verificar la condición señalada.

Por su parte, y respecto a la legislación de salud, el art. 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, en su apartado 1 indica que se someterán a informe de evaluación de impacto de la salud:

"b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.

2º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

3º El resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme los criterios que reglamentariamente se establezcan.

4º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b."



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

1. MEMORIA

Tal y como ha quedado expuesto, la presente innovación es relativa un artículo de la normativa urbanística de protección del plan especial de protección del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, y no se refiere a cuestiones referentes al contenido de reforma interior del planeamiento de protección, por lo que estos servicios consideran la innovación no estaría en los supuesto recogidos en la ley de Salud Pública de Andalucía, y no estaría sometido a informe de evaluación de impacto de la salud. No obstante se tramitó en su día consulta a la Delegación de Salud, informándose por la misma con fecha de 20-02-23, que la innovación no está sometida a evaluación de impacto de la salud.

1.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

Esta innovación responde a una gran demanda ciudadana (particulares, hosteleros, comerciantes, instaladores...), que llevan meses solicitando medidas para la flexibilización en la instalación de placas solares y fotovoltaicas en edificios dentro del ámbito del plan especial. Por lo tanto el propio origen de la modificación ha tenido una participación pública.

Para el fomento de la información y participación pública, se ha llevado a cabo las siguientes acciones:

- Publicación y difusión del avance de la innovación en la página web del ayuntamiento, para su consulta pública.



Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

7

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

1. MEMORIA



Área de Urbanismo

La Junta de Gobierno en su sesión celebrada el 23-03-2023 ha aprobado el Avance de la innovación del art. 5.79 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, relativo a las construcciones e instalaciones permitidas sobre la altura máxima, para poder ampliar y flexibilizar la posibilidad de la instalación de placas solares y fotovoltaicas en determinadas circunstancias; en concreto, se pretende que la instalación pueda realizarse en cualquier paño de cubierta del edificio, siempre y cuando no suponga un impacto visual negativo, se vea desde la vía pública, no supere la altura de la cumbre en cubiertas inclinadas o de los petos en las planas, y su superficie se limite a un porcentaje máximo de la superficie de la cubierta.

El ámbito al que afecta la innovación es la zona calificada por el Plan Especial como "Edificios entre medianeras – Entorno centro histórico", y para el mismo se establecería lo siguiente:

- Las placas solares y fotovoltaicas, que podrán instalarse en cualquier plano de cubierta del edificio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - La superficie de placas totales instaladas no podrá superar el 35 % de la superficie de las cubiertas del edificio.
 - En ningún caso supondrán un impacto visual negativo, ni podrán verse desde los viarios y espacios públicos.
 - En el caso de instalación sobre cubiertas inclinadas, deberá hacerse de forma coplanar, no pudiendo superarse la altura de la cumbre, ni colocarse ningún tipo de estructura que las eleve del plano de cubierta, depósitos u otros elementos o instalaciones complementarios.
 - En el caso de instalación sobre cubiertas planas, no podrán superarse la altura máxima de los petos de cubierta.

- No se permitirá sobre la altura máxima ninguna obra construcción o instalación distintas a las señaladas en el apartado anterior, que deberán ser incluidas en las plantas inferiores. Queda expresamente prohibida la construcción de casetones de escalera o ascensor por encima de la altura máxima.

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

8

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

1. MEMORIA



Área de Urbanismo

La presente modificación está sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada, por lo que la misma se va a remitir a la Delegación de Medio Ambiente para la tramitación de este procedimiento.

Para fomentar la participación e información pública, el avance de innovación se ha publicado en la página web del ayuntamiento, disponiendo los ciudadanos de la posibilidad de consultar en la oficina de información y en el área de Urbanismo del Ayuntamiento el documento. Además se ha editado un resumen de la modificación didáctico y de fácil comprensión para cualquier ciudadano, que también se ha colgado en la página web del Ayuntamiento, y se ha difundido por redes sociales.

La aprobación del avance **no supone la entrada en vigor de la modificación** de la normativa, siendo necesarios aún algunos trámites administrativos más para que la nueva regulación de placas solares y fotovoltaicas se pueda materializar y poner en práctica.

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

9

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

1. MEMORIA

- Edición y difusión de un resumen de la modificación didáctico y de fácil comprensión para cualquier ciudadano.



PROPUESTA DE INNOVACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH EN TRÁMITE

LAS PLACAS SOLARES Y FOTOVOLTAICAS, PODRÁN INSTALARSE EN CUALQUIER PLANO DE CUBIERTA DEL EDIFICIO, SIEMPRE Y CUANDO SE CUMPLAN LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

- LA SUPERFICIE DE PLACAS TOTALES INSTALADAS NO PODRÁ SUPERAR EL 35% DE LA SUPERFICIE DE LAS CUBIERTAS DEL EDIFICIO.
- EN NINGUN CASO SUPONDRAN UN IMPACTO VISUAL NEGATIVO, NI PODRÁN VERSE DESDE LOS VIARIOS Y ESPACIOS PÚBLICOS.
- EN EL CASO DE INSTALACIÓN SOBRE CUBIERTAS INCLINADAS, DEBERA HACERSE DE FORMA COPLANAR, NO PUDIENDO SUPERARSE LA ALTURA DE LA CUMBRE, NI COLOCARSE NINGUN TIPO DE ESTRUCTURA QUE LAS ELEVE DEL PLANO DE CUBIERTA, DEPÓSITOS U OTROS ELEMENTOS O INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.
- EN EL CASO DE INSTALACIÓN SOBRE CUBIERTAS PLANAS, NO PODRÁ SUPERARSE LA ALTURA MÁXIMA DE LOS PETOS DE CUBIERTA.



ZONA OBJETO DE INNOVACIÓN

LISTADO DE CALLES/ENTRADA DE LA ZONA OBJETO DE INNOVACIÓN

DEÁN PADILLA (A PARTIR DE CALLE PASILLO HACIA PUERTA GRANADA) - PUERTA GRANADA - MOLINO SAN RAFAEL (HASTA LIMITE SUELO URBANO) - SANTA MÓNICA - VERÓNICA - PASILLO - LAVADERO - VELERO (VIVIENDAS LATERAL DERECHO DESDE DEÁN PADILLA HASTA LIMITE SUELO URBANO) - LOJA (HASTA CRUCE CALLE CARDENAL OSVERDI) - CARDENAL OSVERDI - NAVAS DE TOLESA - BAILEN - TRAFALGAR - COVADONGA - NIROA - DR. FLEMING - LEPISTO - BARRANCO (LATERAL DERECHO ENTRANDO POR CALLE CANADA) - CANADA (DESDE LIMITE CHI - SANTO CRISTO (DESDE LIMITE CHI - ARROYO - IGUAJAR - CARACOLAS (DESDE LIMITE CHI - RUTE - MONTILLA - MIRADOR - CALLEJÓN DE GALVEZ (DESDE LIMITE CHI - ESTACION (DESDE LIMITE CHI - GALVARRO - ALONSO DE CARMONA - PRIMERIO DE MAYO - FERRERA - VIRGEN DE LOS DOLORES - ROYA - LUENCA - GANADA PRADILLO - VIRREINTE LA CABEZA - SAN GUILLERMO - LAS PARRAS - PUERTA GARCÍA LÓPEZ - MAGISTRAL - BOMBO MENONBAR (DESDE LIMITE CHI - LOZANO SIORO (DESDE LIMITE CHI - GRANJA (DESDE LIMITE CHI - BATAÑES (DESDE LIMITE CHI - ALMARRA (DESDE LIMITE CHI - SAN MARCOS - HUERTO ALMARRA - RAMÓN Y CAJAL - CONDE DE SUPERUNDA - TRASMORLAS (LATERAL NOTARÍA) - CAVA (DESDE LIMITE CHI - LUIS BRAILLE - SENECA - SAN PEDRO ALCANTARA - SAN LUIS (DESDE LIMITE CHI - JORGE APARICIO - HUERTA PALACIO (SEMIAN LIMITE CHI - MOLINOS (DESDE LIMITE CHI - AVENIDA DE GRANADA (VEASE PLANO)

- Publicación y difusión de la aprobación del avance en redes sociales.



Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023



7F64269EADFC9F0D277D

Una vez aprobado el documento de aprobación inicial, además de las preceptivas publicaciones en boletines, se llevarán a cabo las siguientes medidas:

- Publicación y difusión del documento de innovación en la página web del ayuntamiento, disponiendo los ciudadanos de la posibilidad de consultar en la oficina de información y en el área de Urbanismo del Ayuntamiento el documento.
- Publicación y difusión en redes sociales (facebook, instagram, telegram...).

1.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1.3.1 Objetivo general y descripción de la modificación.

Con la presente innovación se modifica el artículo 5.79 “Construcciones por encima de la altura máxima” del texto normativo del documento del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba (PEPRICCH), para poder ampliar y flexibilizar la posibilidad de la instalación de placas solares y fotovoltaicas en determinadas circunstancias. En concreto se pretende que la instalación pueda realizarse en cualquier paño de cubierta del edificio, siempre y cuando no suponga un impacto visual negativo, se vea desde la vía pública, no supere la altura de la cumbrera en cubiertas inclinadas o de los petos en las planas, y su superficie se limite a un porcentaje máximo de la superficie de la cubierta. La colocación de placas no podrá tener un impacto negativo en las vistas catalogadas del Plan Especial.

1.3.2 Justificación.

La modificación se justifica en base a los siguientes argumentos:

- La situación medioambiental del planeta hace necesario posibilitar y facilitar la implantación de energías renovables en edificios, favoreciendo la reducción de la huella de carbono de los mismos, y reduciendo el efecto invernadero y el calentamiento global.
- El ámbito objeto de la innovación no afecta al Conjunto Histórico declarado, si no que se refiere al entorno del mismo, correspondiente con una parte de la ciudad más reciente y sin los valores patrimoniales de parte del centro histórico.
- La escalada de precios de la electricidad, el gas y los suministro energéticos hace necesaria la implementación de medidas que ayuden a paliar la situación, tanto a los particulares como a las empresas y negocios que se implante en la zona alrededor del Conjunto Histórico, evitando la despoblación y favoreciendo el incremento de tejido productivo de apoyo al centro.

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

<http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

1.3.3 Conveniencia y oportunidad.

En su disposición transitoria segunda “*Vigencia, Innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes*”, la LISTA dispone que: “*1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.*”

Por su parte, en el apartado tercero de dicha disposición se indica: “Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformación urbanísticas en suelo no urbanizable hasta a que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior”.

El art. 86 de la LISTA establece que “*la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación*”... “*La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de ella actividad urbanística*”.

Según lo indicado en el art. 86.2 de la LISTA, se entiende por revisión “*la adopción de un nuevo modelo establecido por el instrumento de ordenación urbanística*”. En el apartado 3 se indica que “*toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación*”. La innovación objeto de informe no supone un nuevo modelo en el instrumento de ordenación urbanística, sino que afecta puntualmente a los criterios de intervención y elementos protegidos en un edificio catalogado, por lo que se correspondería con una modificación.

La innovación, cuyo objeto es el art. 5.79 del PEPRICCH, referido a la zonificación Edificación entre medianeras - Entorno centro histórico, no afecta a las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA), si no que se refiere a la regulación normativa de las instalaciones permitidas sobre la altura máxima establecida en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, para la zona indicada (ordenación detallada del suelo urbano).

1.3.4 Adecuación a principios generales y alcance de la innovación.

La innovación planteada se adecua a los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística recogidos en el art. 4 de la LISTA. Con la flexibilización para la colocación de instalaciones de energías renovables en los edificios, se persigue una utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética, una mejora en la resiliencia de la ciudadanía ante la crisis energética que está afectando a todo el planeta, una ocupación más sostenible del suelo, con construcciones más autónomas y sostenibles, y en general una mejora ambiental ya que se favorece la reducción de emisión de gases tóxicos a la atmósfera.

Además la modificación responde a la una fuerte demanda social, para cuya respuesta se han tenido varias reuniones con la ciudadanía y entre las administraciones implicadas, la local y la autonómica.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

1. MEMORIA

La tramitación del presente documento se está realizando teniendo en consideración lo establecido en los arts. 76 a 80 de la LISTA

1.4 MEMORIA ECONÓMICA.

La presente modificación no realiza una propuesta que implique la necesidad de realizar un estudio económico y financiero, ya que como se ha indicado, se refiere exclusivamente al artículo 5.79 del PEPRICH, sin incidencia económica en el propio desarrollo del planeamiento.

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

2. NORMATIVA URBANÍSTICAS

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

2. NORMATIVA URBANÍSTICAS

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

2. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Se recoge a continuación los artículos cuyo contenido se innova, indicando en negrita los epígrafes modificados:

Estado actual.

Artículo 5.79. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrá autorizarse los siguientes elementos:

- La cubierta del edificio, con las características especificadas en el art. 5.8 Construcciones por encima de la altura máxima, de las condiciones generales del título V Regulación de la edificación, así como en el art. 5.82 de la presente ordenanza.
- Los petos de azotea y de separación de parcelas, con las características recogidas en el art. 5.8 Construcciones por encima de la altura máxima, de las condiciones generales del título V Regulación de la edificación.
- Los elementos técnicos de instalaciones de climatización, ventilación, telecomunicaciones y escapes y maquinaria de ascensores o similares, que deben quedar previstos y justificados en el proyecto de edificación que se presente para la obtención de licencia municipal, y que deberán tener las dimensiones ajustadas a las exigencias funcionales, quedar integrados en el diseño general de cubiertas, y valorar el posible impacto visual que van a tener en el entorno urbano, así como las medidas correctoras que en su caso sean precisas. No obstante el Ayuntamiento podrá proponer la reubicación de algunos de estos elementos e incluso impedir su instalación por encima de la altura máxima, si se apreciase un impacto visual negativo. En cualquier caso deben de quedar por debajo de un plano virtual de inclinación 45 % que pase por la línea de arranque de cubierta.

2. No se permitirá sobre la altura máxima ninguna obra construcción o instalación distintas a las señaladas en el apartado anterior, que deberán ser incluidas en las plantas inferiores. Queda expresamente prohibida la colocación de placas solares y la construcción de casetones de escalera o ascensor por encima de la altura máxima.

Estado modificado.

Artículo 5.79. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrá autorizarse los siguientes elementos:

- La cubierta del edificio, con las características especificadas en el art. 5.8 Construcciones por encima de la altura máxima, de las condiciones

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

<http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

generales del título V Regulación de la edificación, así como en el art. 5.82 de la presente ordenanza.

- Los petos de azotea y de separación de parcelas, con las características recogidas en el art. 5.8 Construcciones por encima de la altura máxima, de las condiciones generales del título V Regulación de la edificación.

- Los elementos técnicos de instalaciones de climatización, ventilación, telecomunicaciones y escapes y maquinaria de ascensores o similares, que deben quedar previstos y justificados en el proyecto de edificación que se presente para la obtención de licencia municipal, y que deberán tener las dimensiones ajustadas a las exigencias funcionales, quedar integrados en el diseño general de cubiertas, y valorar el posible impacto visual que van a tener en el entorno urbano, así como las medidas correctoras que en su caso sean precisas. No obstante el Ayuntamiento podrá proponer la reubicación de algunos de estos elementos e incluso impedir su instalación por encima de la altura máxima, si se apreciase un impacto visual negativo. En cualquier caso deben de quedar por debajo de un plano virtual de inclinación 45 % que pase por la línea de arranque de cubierta.

- Las placas solares y fotovoltaicas, que podrán instalarse en cualquier plano de cubierta del edificio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- **La superficie de placas totales instaladas no podrá superar el 35 % de la superficie de las cubiertas del edificio.**

- **En ningún caso supondrán un impacto visual negativo, ni podrán verse desde los viarios y espacios públicos. Para ello se deberá presentar junto a la declaración responsable o la solicitud de licencia de obras, un estudio de impacto visual de las placas que pretenden instalarse, en el que se justifique la inexistencia de impacto visual negativo, suscrito por técnico competente, y en el que se analice y justifique dicho impacto, incluyendo la planimetría y las fotografías que sean necesarias.**

No podrá realizarse ninguna instalación de placas que afecte negativamente a las vistas catalogadas: Vistas desde el Adarve (V.1), Vistas desde el Paseo de Colombia (V.2), Vistas desde la Hoya (V.3), Vistas desde el Campo del Humilladero (V.4), Vistas desde el barrio del Calvario (calles Mirador y Estación) (V.5), Vistas desde el barrio de Belén (calle Molinos) (V.6), Vistas desde calle Ribera de Molinos (V.7), Vistas desde la C-336, acceso a Priego desde Alcalá la Real, (V.8), y Vistas desde la N-321, acceso a Priego desde las Angosturas (V.9).

- **En el caso de instalación sobre cubiertas inclinadas, deberá hacerse de forma coplanar, no pudiendo superarse la altura de la cumbre, ni colocarse ningún tipo de estructura que las eleve del plano de cubierta, depósitos u otros elementos o instalaciones complementarios.**

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

<http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
2. NORMATIVA URBANÍSTICA

- **En el caso de instalación sobre cubiertas planas, no podrán superarse la altura máxima de los petos de cubierta.**

2. No se permitirá sobre la altura máxima ninguna obra construcción o instalación distintas a las señaladas en el apartado anterior, que deberán ser incluidas en las plantas inferiores. Queda expresamente prohibida la construcción de casetones de escalera o ascensor por encima de la altura máxima.

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

3. ANEXOS

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

ANÁLISIS DEL IMPACTO VISUAL DE LA INNOVACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO

El objeto de este anexo es analizar el posible impacto visual que podría tener la instalación de placas solares o fotovoltaicas en las zonas de borde del Conjunto Histórico, así como en las vistas incluidas en el catálogo del PEPRICCH de Priego de Córdoba.

Para ello se hace un reportaje fotográfico de las vistas desde viarios y espacios públicos en la zona de borde, y en las vistas catalogadas. Se incluye la siguiente planimetría:

- Plano 01. Delimitación del conjunto histórico y ámbito de la innovación.
- Plano 02. Ubicación de vistas catalogadas en el Conjunto Histórico y zona de protección.
- Plano 03. Vistas desde el Adarve (V.1).
- Plano 04. Vistas desde el Paseo de Colombia (V.2).
- Plano 05. Vistas desde la Hoya (V.3).
- Plano 06. Vistas desde el Campo del Humilladero (V.4).
- Plano 07. Vistas desde el barrio del Calvario (calles Mirador y Estación) (V.5).
- Plano 08. Vistas desde el barrio de Belén (calle Molinos) (V.6).
- Plano 09. Vistas desde calle Ribera de Molinos (V.7).
- Plano 10. Vistas desde la C-336, acceso a Priego desde Alcalá la Real, (V.8).
- Plano 11. Vistas desde la N-321, acceso a Priego desde las Angosturas (V.9).
- Plano 12. Zona de borde C/ Lozano Sidro, C/ Ramón y Cajal y C/ Cava.
- Plano 13. Zona de borde Huerta Palacio.
- Plano 14. Zona de borde Puerta Granada.
- Plano 15. Zona de borde Buenavista y Zona de borde C/ Cañadas.
- Plano 16. Zona de borde C/ Caracolas y Calvario.

Como consecuencia del análisis realizado se detecta que para garantizar que las instalaciones objeto de innovación no van a suponer un impacto visual negativo, es necesario realizar un estudio de impacto individual y pormenorizado en cada una de las instalaciones que pretendan colocarse. Además para proteger las vistas catalogadas, no se podrán instalar placas que puedan suponer un impacto visual negativo en las mismas.

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

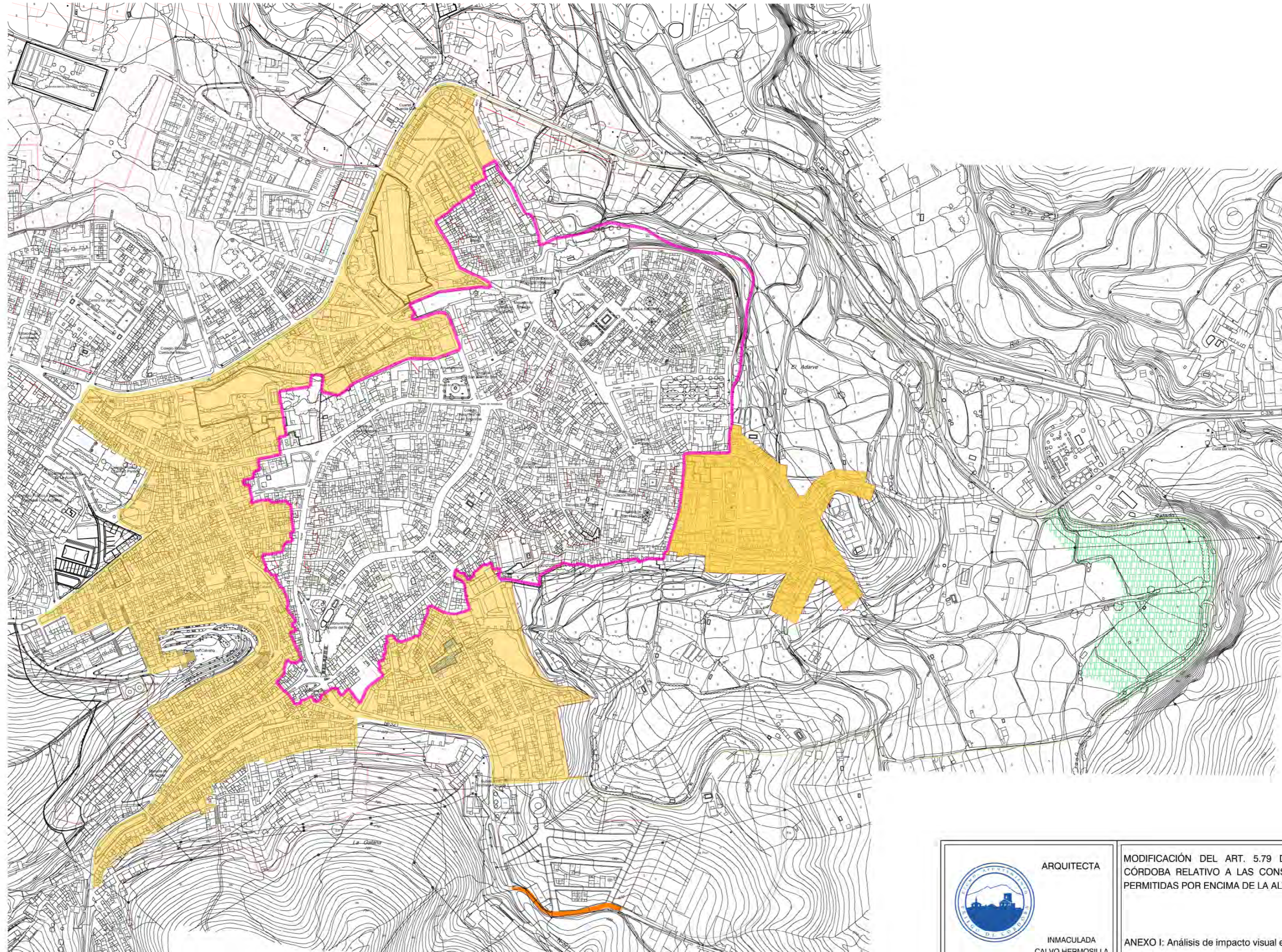
7F64 269E ADFC 9F0D 277D




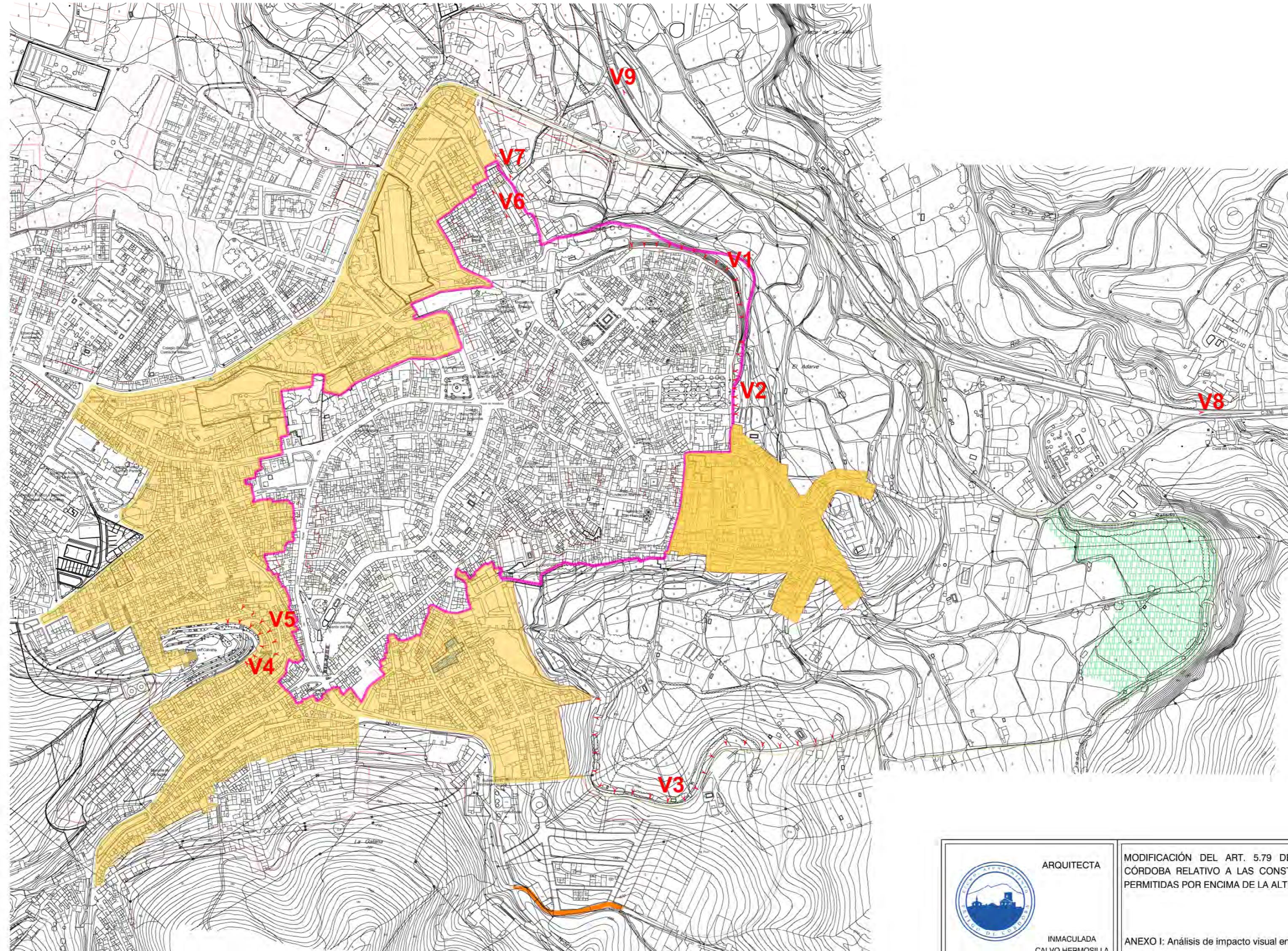
7F64269EADFC9F0D277D


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

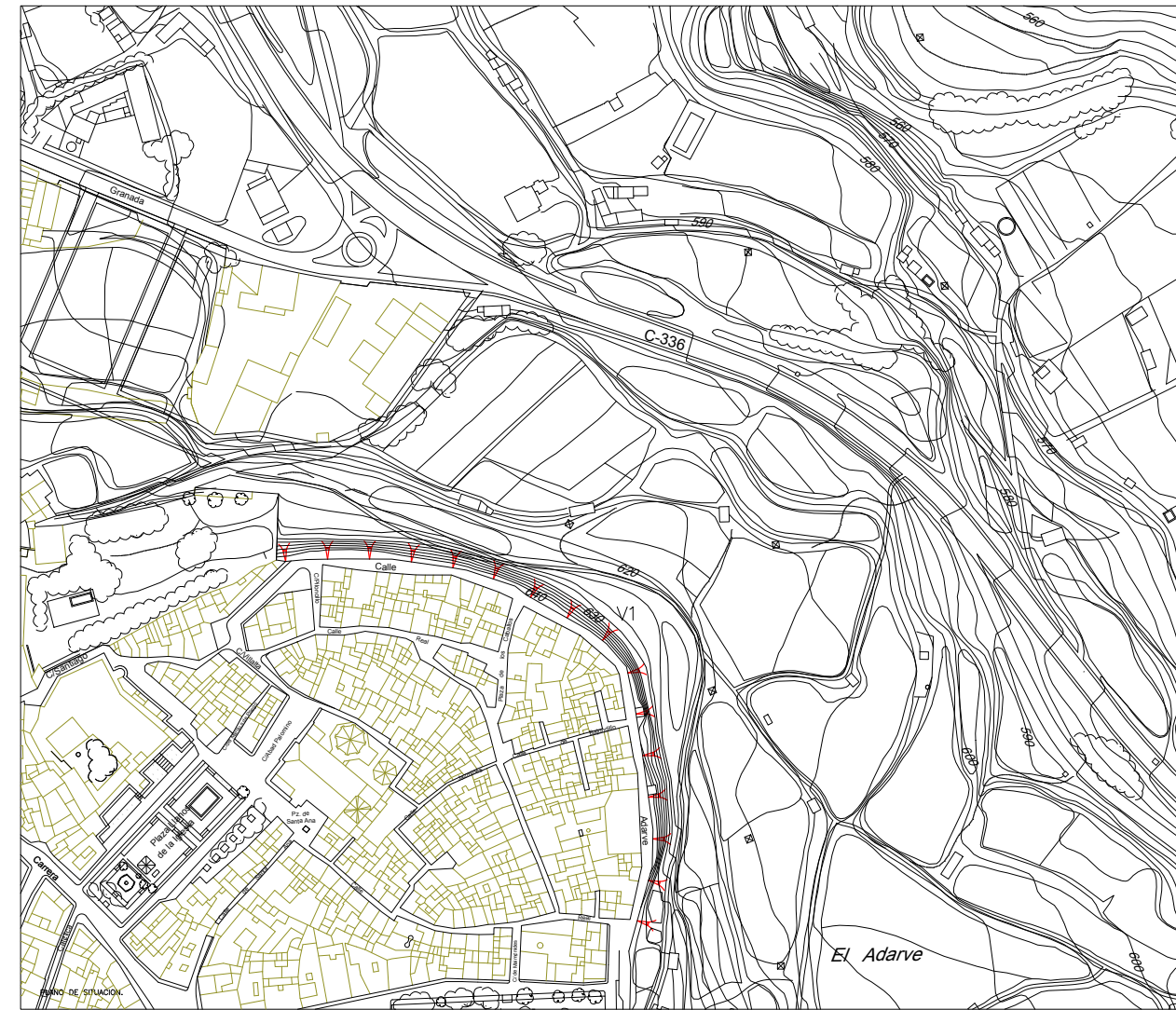
Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023




	ARQUITECTA	MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA
	INMACULADA CALVO HERMOSILLA	ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico
PLANO	1	CENTRO HISTÓRICO Y ENTORNO
		FECHA: NOVIEMBRE 2023
		ESCALA: S/E



	ARQUITECTA	MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA
	INMACULADA CALVO HERMOSILLA	ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico
PLANO	2	VISTAS
		FECHA: NOVIEMBRE 2023
		ESCALA: S/E



 <p>ARQUITECTA INMACULADA CALVO HERMOSILLA</p>	<p>MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA</p> <p>ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico</p>
<p>PLANO 3</p>	<p>VISTAS 1- VISTAS DESDE ADARVE</p> <p>FECHA: NOVIEMBRE 2023 ESCALA: S/E</p>

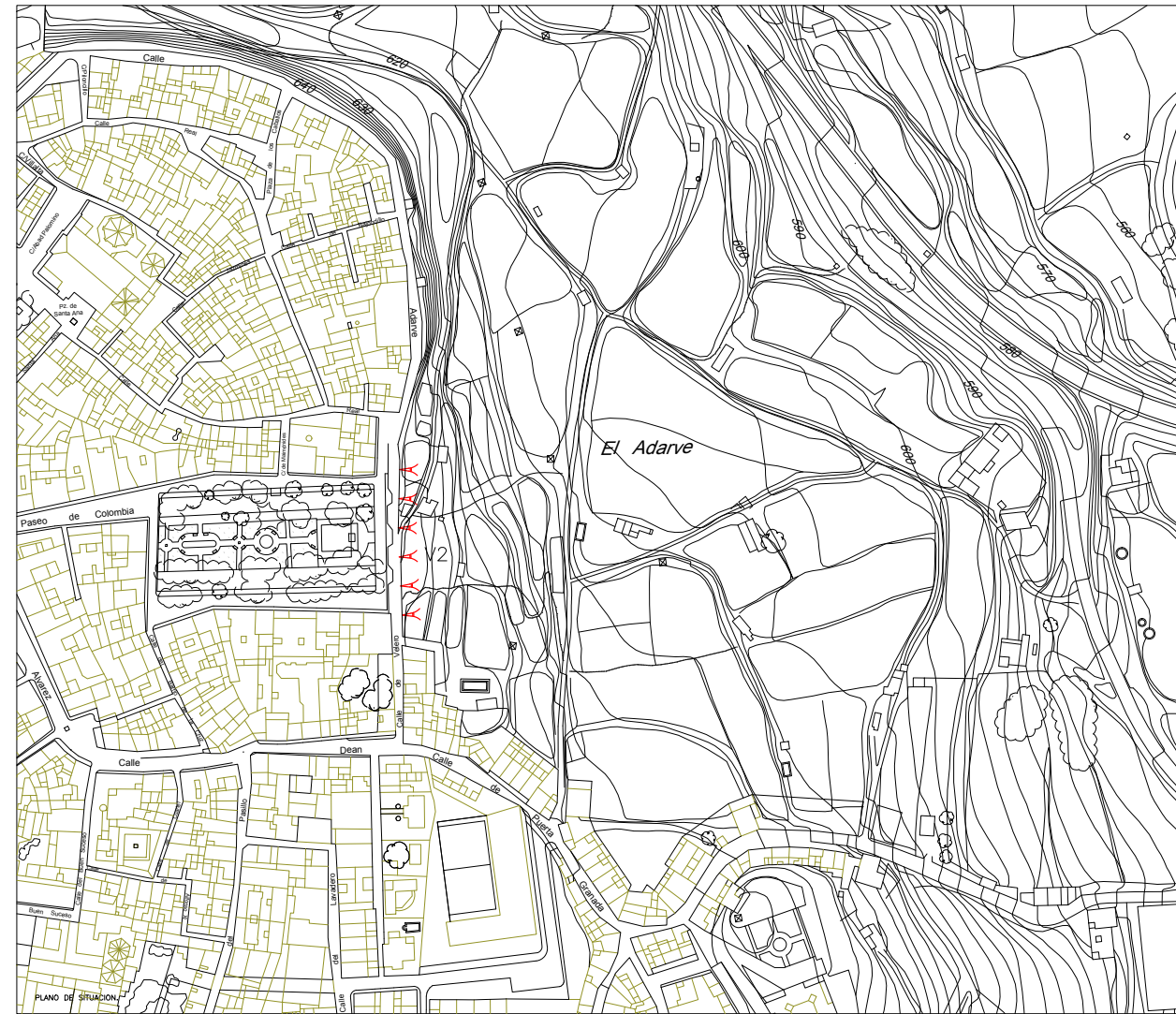
Código seguro de verificación (CSV):
7F64 269E ADFC 9F0D 277D




7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023



 <p>ARQUITECTA INMACULADA CALVO HERMOSILLA</p>	<p>MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA</p> <p>ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico</p>
<p>PLANO 4</p>	<p>VISTAS 2- VISTAS DESDE PASEO DE COLOMBIA</p> <p>FECHA: NOVIEMBRE 2023 ESCALA: S/E</p>

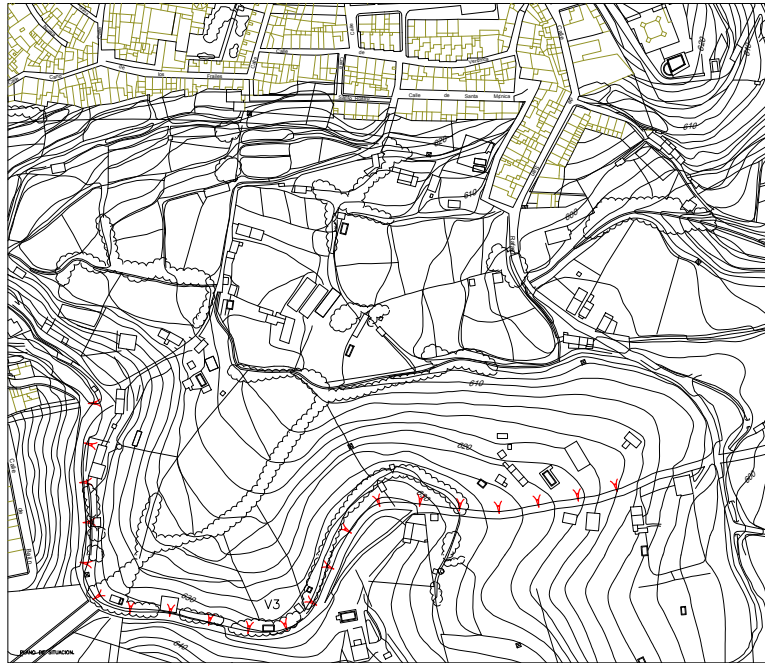
Código seguro de verificación (CSV):
7F64 269E ADFC 9F0D 277D




7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023



 <p>ARQUITECTA INMACULADA CALVO HERMOSILLA</p>	<p>MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA</p> <p>ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico</p>
<p>PLANO 5</p>	<p>VISTAS 3- VISTAS DESDE LA HOYA</p> <p>FECHA: NOVIEMBRE 2023 ESCALA: S/E</p>

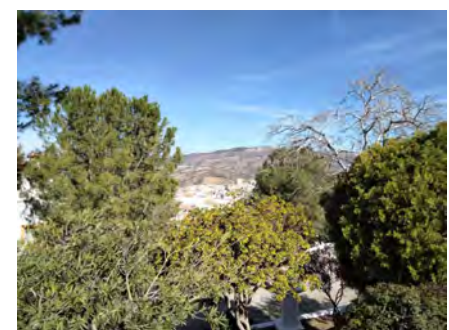
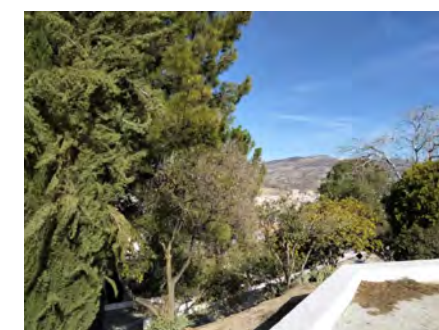
Código seguro de verificación (CSV):
7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023



ARQUITECTA



INMACULADA
CALVO HERMOSILLA

MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico

PLANO **6**

VISTAS 4- VISTAS DESDE CAMPO HUMILLADERO

FECHA: NOVIEMBRE 2023
ESCALA: S/E

Código seguro de verificación (CSV):
7F64 269E ADFC 9F0D 277D




7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023



ARQUITECTA



INMACULADA
CALVO HERMOSILLA

MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico

PLANO **7**

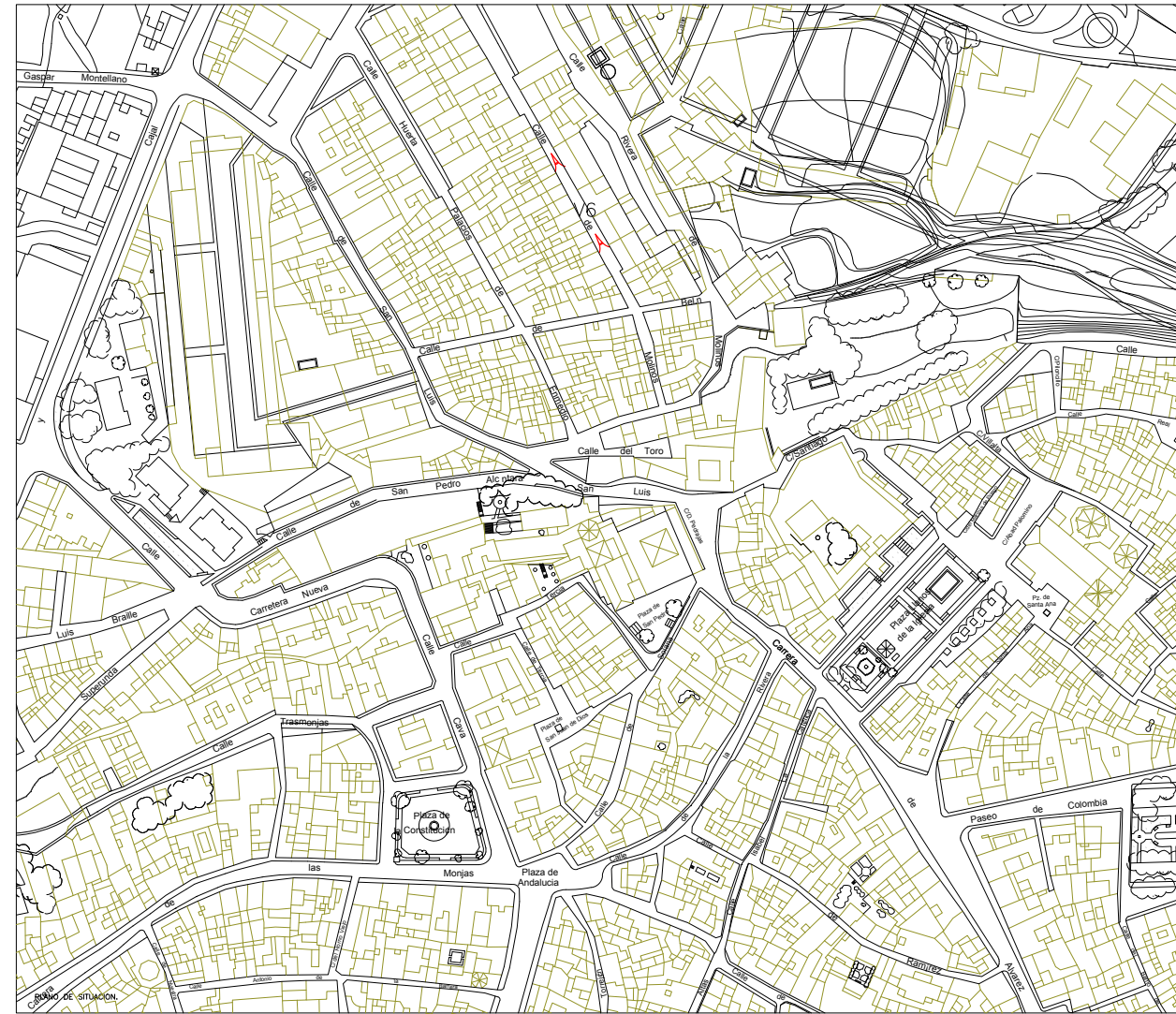
VISTAS 5- VISTAS DESDE EL BARRIO DEL CALVARIO (C/ MIRADOR Y ESTACIÓN)


FECHA: NOVIEMBRE 2023
ESCALA: S/E

Código seguro de verificación (CSV):
7F64 269E ADFC 9F0D 277D



Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.priegodecordoba.es>
Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023



 <p>ARQUITECTA</p> <p>INMACULADA CALVO HERMOSILLA</p>	<p>MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA</p> <p>ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico</p>
<p>PLANO</p> <p>8</p>	<p>VISTAS 6- VISTAS DESDE EL BARRIO DE BELÉN (CALLE MOLINOS)</p> <p>FECHA: NOVIEMBRE 2023</p> <p>ESCALA: S/E</p>


Código seguro de verificación (CSV):
7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.priegodecordoba.es>
 Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023



 <p>ARQUITECTA</p> <p>INMACULADA CALVO HERMOSILLA</p>	<p>MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA</p> <p>ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico</p>	
<p>PLANO</p> <p>9</p>	<p>VISTAS 7- VISTAS DESDE CALLE RIBERA DE MOLINOS</p>	<p>FECHA: NOVIEMBRE 2023</p> <p>ESCALA: S/E</p>

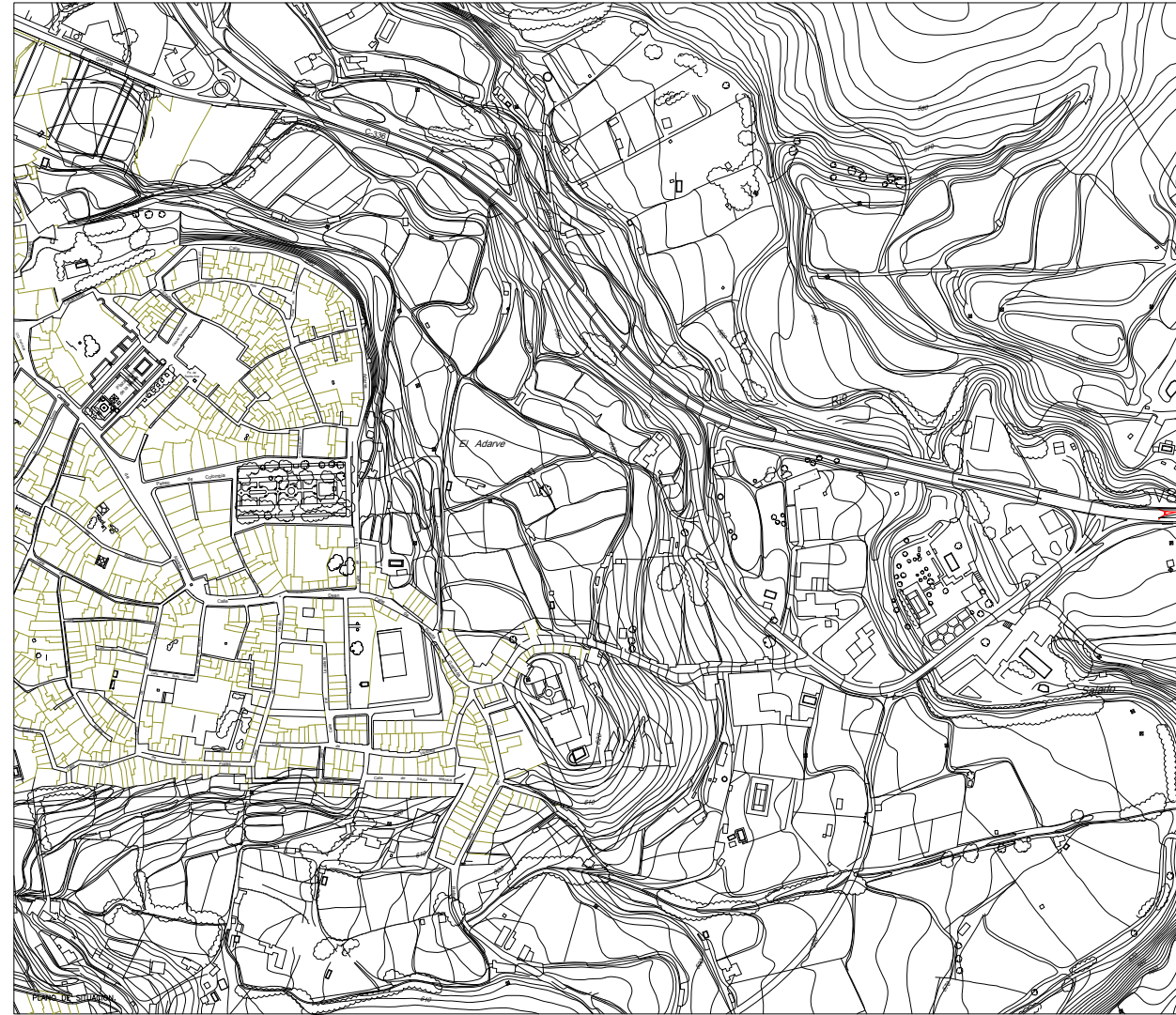
Código seguro de verificación (CSV):
7F64 269E ADFC 9F0D 277D




7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023



 <p>ARQUITECTA</p> <p>INMACULADA CALVO HERMOSILLA</p>	<p>MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA</p> <p>ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico</p>	
<p>PLANO</p> <p>10</p>	<p>VISTAS 8- VISTAS DESDE LA C-336 ACCESO A PRIEGO DESDE ALCALÁ LA REAL</p>	<p>FECHA: NOVIEMBRE 2023</p> <p>ESCALA: S/E</p>

Código seguro de verificación (CSV):
7F64 269E ADFC 9F0D 277D




7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023



 <p>ARQUITECTA</p> <p>INMACULADA CALVO HERMOSILLA</p>	<p>MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA</p> <p>ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico</p>
<p>PLANO</p> <p>11</p>	<p>VISTAS 9- VISTAS DESDE LA N-321 ACCESO A PRIEGO DESDE LAS ANGOSTURAS</p> <p>FECHA: NOVIEMBRE 2023 ESCALA: S/E</p>

Código seguro de verificación (CSV):
7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023



1



2



3



4



5



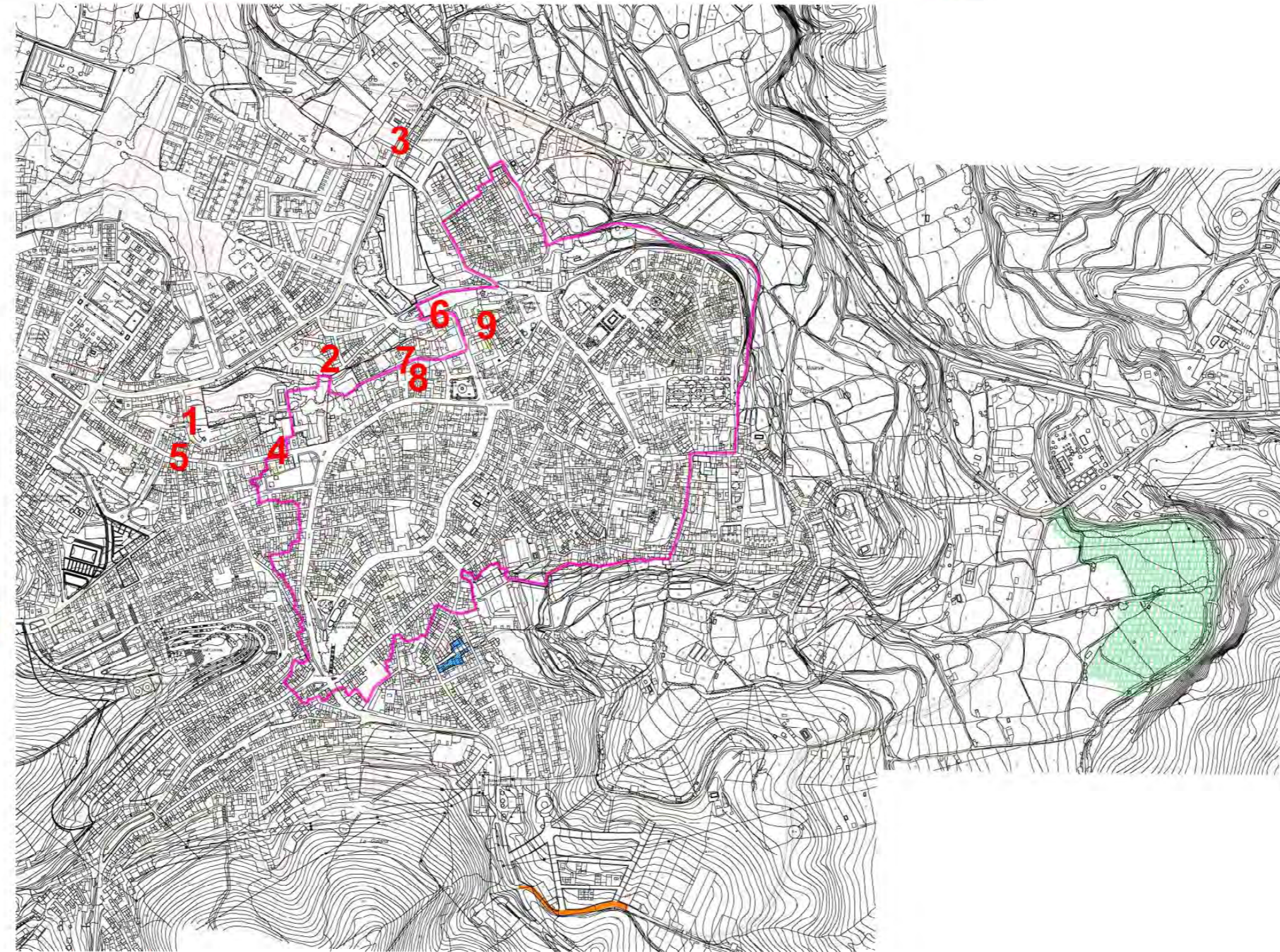
6



7



8



9

1. HUERTO ALMARCHA
2. CONDE DE SUPERUNDA
3. RAMÓN Y CAJAL
4. LOZANO SIDRO
5. SAN MARCOS
6. CAVA
7. TRASMONJAS
8. POSTIGOS
9. VIRGEN DE LA SOLEDAD

ARQUITECTA



INMACULADA
CALVO HERMOSILLA

MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CORDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico

PLANO

12

ZONA 01 - BORDE LOZANO SIDRO
RAMÓN Y CAJAL

FECHA: NOVIEMBRE 2023

ESCALA: S/E

Código seguro de verificación (CSV):
7F64 269E ADFC 9F0D 277D



Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.priegodecordoba.es>
Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023



10



11



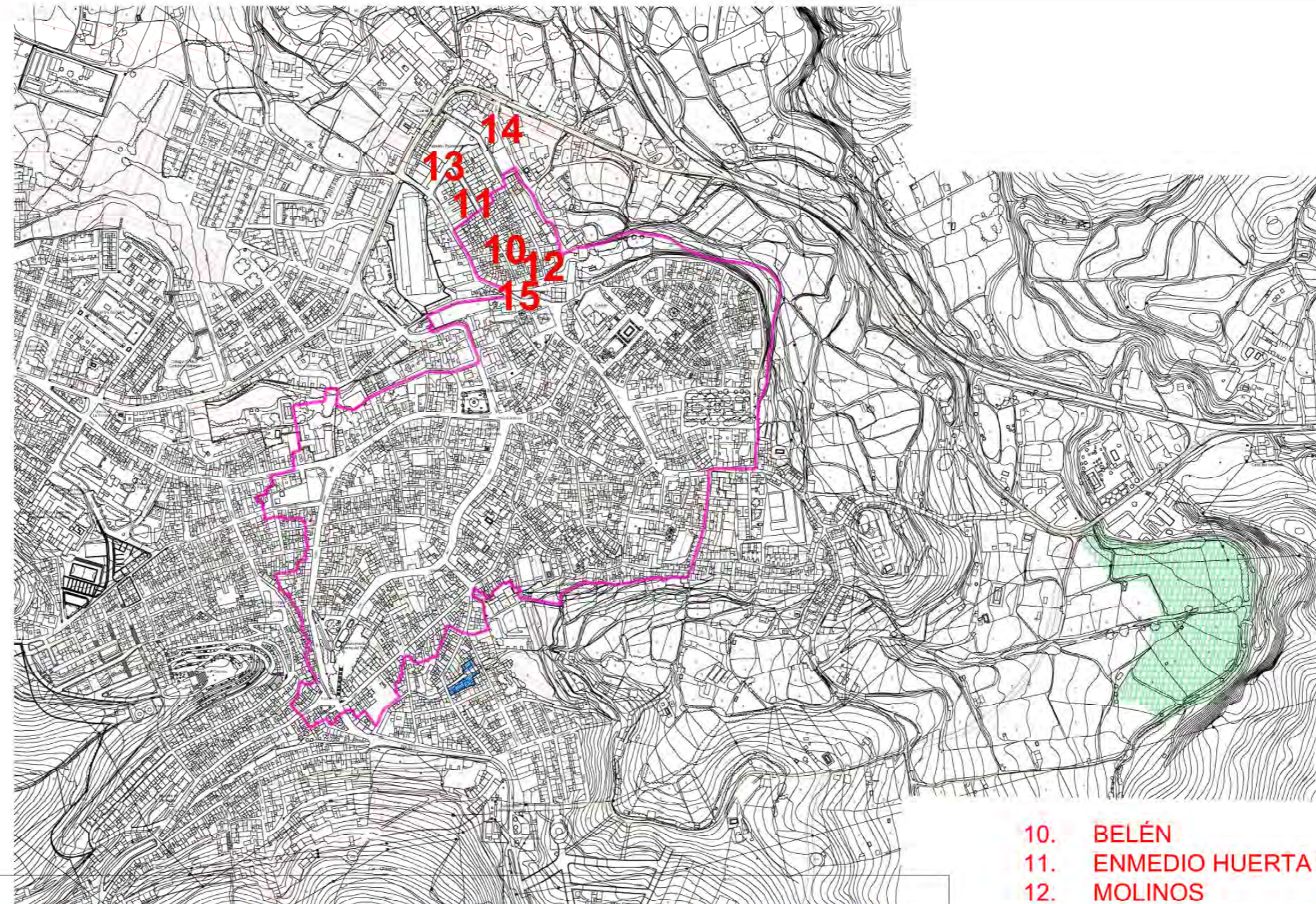
12



13




14



15

- 10. BELÉN
- 11. ENMEDIO HUERTA PALACIO
- 12. MOLINOS
- 13. REVERENDO JOSÉ APARICIO
- 14. RIBERA DE MOLINOS
- 15. SAN LUIS

 <p>ARQUITECTA INMACULADA CALVO HERMOSILLA</p>	<p>MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA</p>	
	<p>ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico</p>	
PLANO	13	<p>ZONA 02 - BORDE HUERTA PALACIO</p> <p>FECHA: NOVIEMBRE 2023 ESCALA: S/E</p>



16



17



18



19



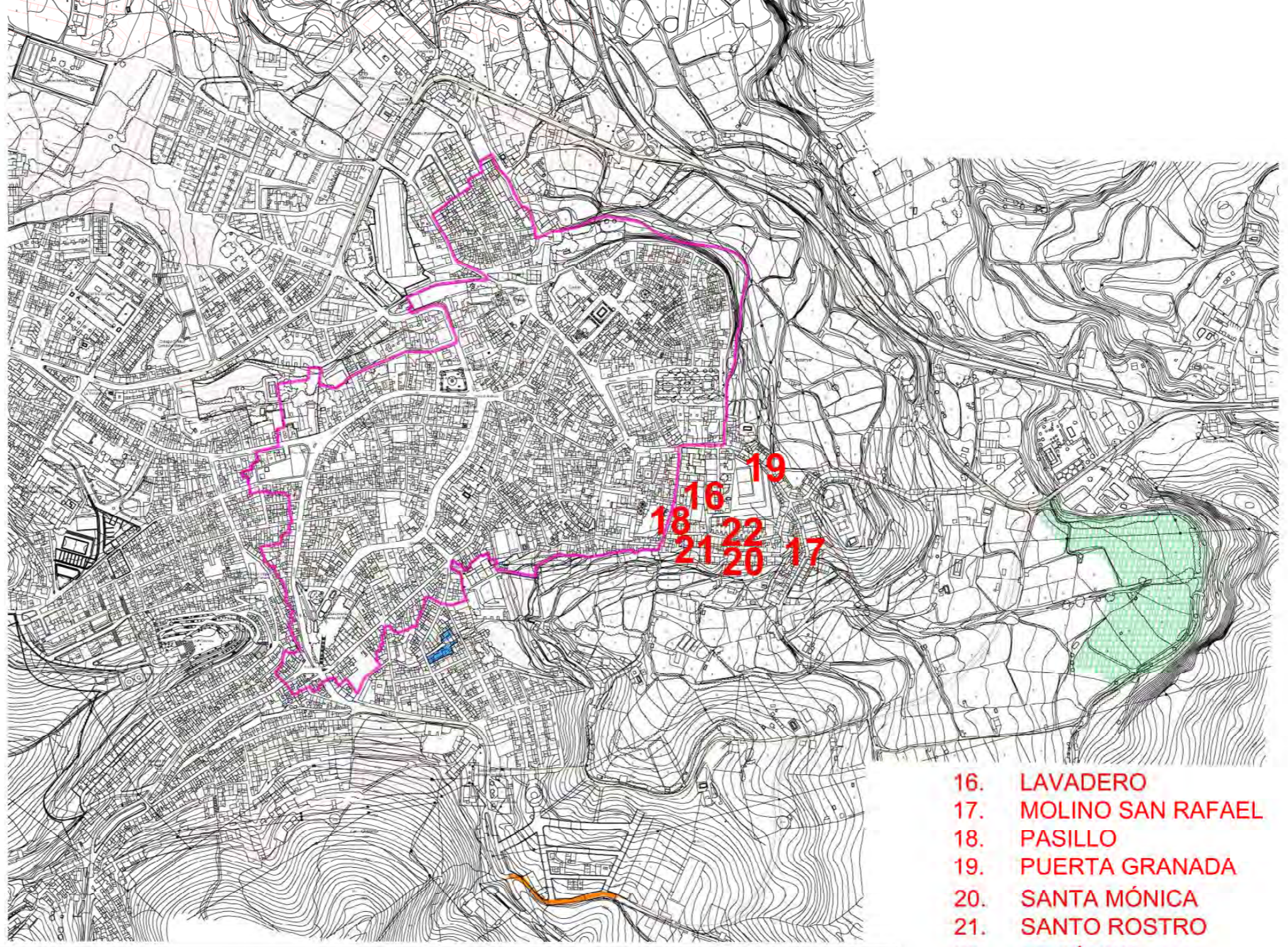
20



21



22



- 16. LAVADERO
- 17. MOLINO SAN RAFAEL
- 18. PASILLO
- 19. PUERTA GRANADA
- 20. SANTA MÓNICA
- 21. SANTO ROSTRO
- 22. VERÓNICA



ARQUITECTA

INMACULADA CALVO HERMOSILLA

MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico

PLANO 14

ZONA 03 - BORDE PUERTA GRANADA

FECHA: NOVIEMBRE 2023

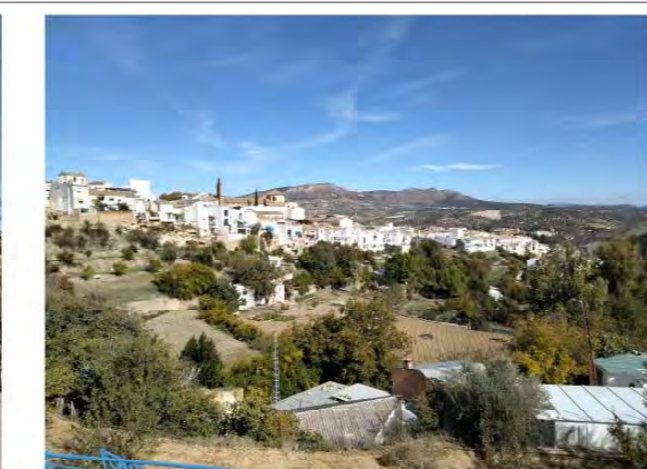
ESCALA: S/E



23



24



25



26



29



30



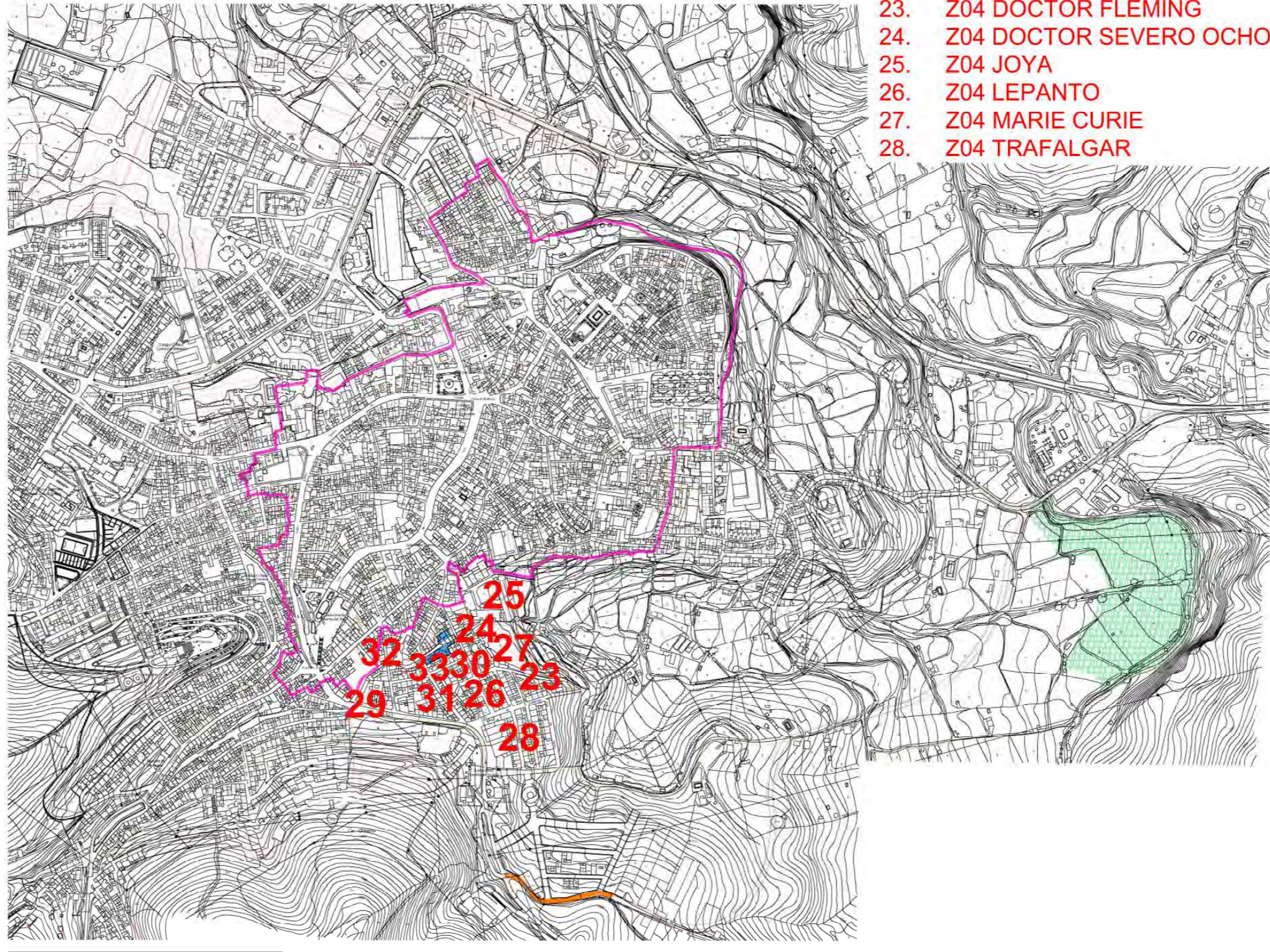
31



32



33



- 23. Z04 DOCTOR FLEMING
- 24. Z04 DOCTOR SEVERO OCHOA
- 25. Z04 JOYA
- 26. Z04 LEPANTO
- 27. Z04 MARIE CURIE
- 28. Z04 TRAFALGAR



27



28

- 29. Z05 CAÑADAS
- 30. Z05 CARDENAL CISNEROS
- 31. Z05 LOJA
- 32. Z05 NORIA
- 33. Z05 LEPANTO

ARQUITECTA



INMACULADA CALVO HERMOSILLA

MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico

PLANO 15

ZONA 04 - BORDE BUENA VISTA
ZONA 05 - BORDE C/ CAÑADAS

FECHA: NOVIEMBRE 2023
ESCALA: S/E



34



35



37



36



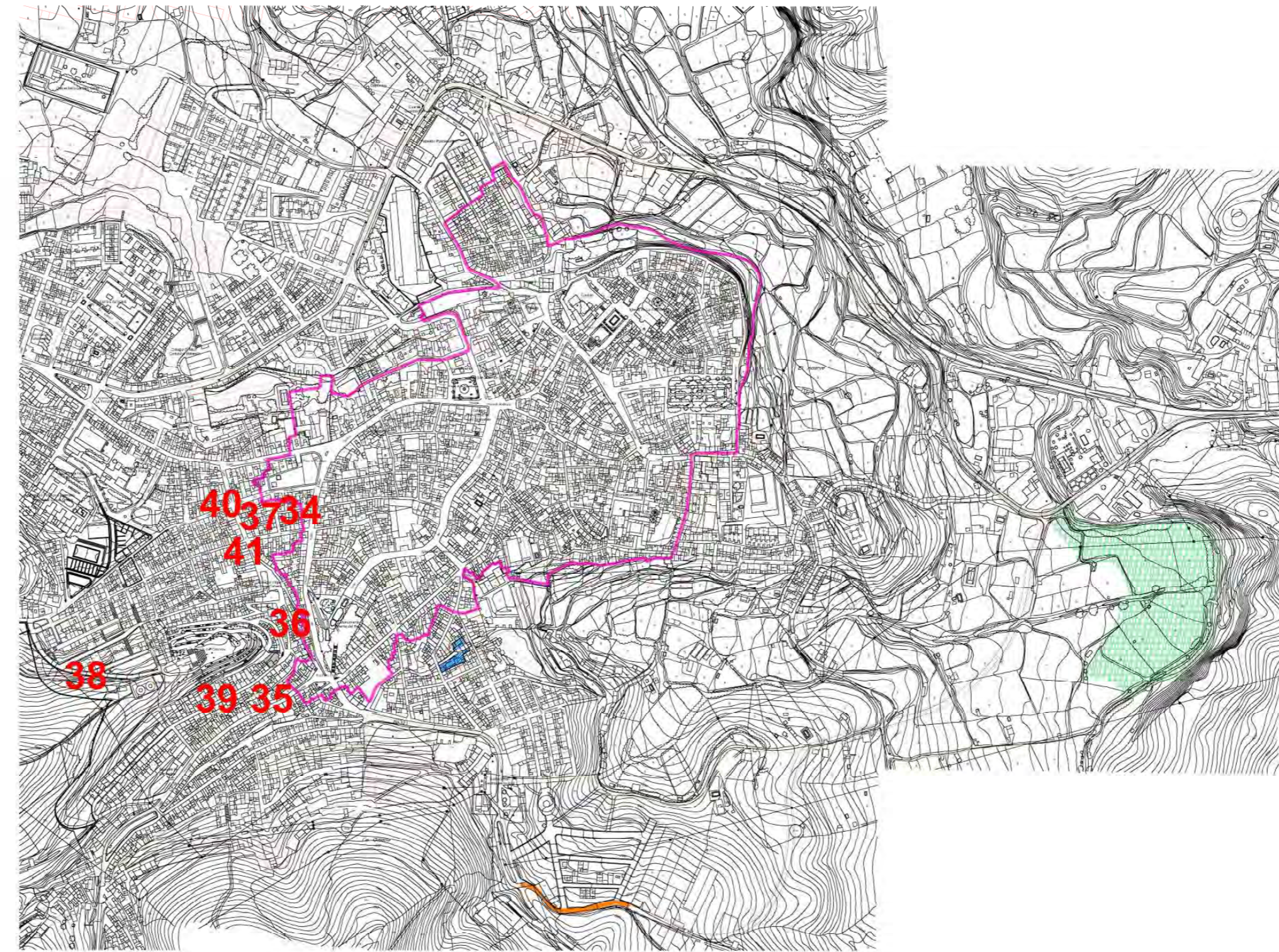
38



39




40



41

- 34. BATANES
- 35. CARACOLAS
- 36. ESTACIÓN
- 37. GRACIA
- 38. RONDA CALVARIO
- 39. RUTE
- 40. SAN GUIDO
- 41. VIRGEN CABEZA

 <p>ARQUITECTA INMACULADA CALVO HERMOSILLA</p>	<p>MODIFICACIÓN DEL ART. 5.79 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA</p>	
	<p>ANEXO I: Análisis de impacto visual en el Conjunto Histórico</p>	
<p>PLANO</p>	<p>16</p>	<p>ZONA 06 - BORDE CARACOLAS Y CALVARIO</p>
		<p>FECHA: NOVIEMBRE 2023 ESCALA: S/E</p>

4. RESUMEN EJECUTIVO

Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba
Servicios Técnicos Municipales

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D



7F64269EADFC9F0D277D

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

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023

1. INTRODUCCIÓN.

En base al art. 62 de la LISTA y el art. 85 de su reglamento, los instrumentos de ordenación urbanística deberán contener un resumen ejecutivo.

Tras lo expuesto, se establece el siguiente Resumen Ejecutivo de la Modificación del art. 5.79 del PEPRICCH relativo a las construcciones e instalaciones permitidas sobre la altura máxima.

2. OBJETO.

La presente innovación modifica el artículo 5.79 “Construcciones por encima de la altura máxima” del texto normativo del documento del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba (PEPRICCH), para poder ampliar y flexibilizar la posibilidad de la instalación de placas solares y fotovoltaicas en determinadas circunstancias. En concreto se pretende que la instalación pueda realizarse en cualquier paño de cubierta del edificio, siempre y cuando no suponga un impacto visual negativo, se vea desde la vía pública, no supere la altura de la cumbrera en cubiertas inclinadas o de los petos en las planas, y su superficie se limite a un porcentaje máximo de la superficie de la cubierta. La colocación de placas no podrá tener un impacto negativo en las vistas catalogadas del Plan Especial.

3. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN.

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”.



4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

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

- La situación medioambiental del planeta hace necesario posibilitar y facilitar la implantación de energías renovables en edificios, favoreciendo la reducción de la huella de carbono de los mismos, y reduciendo el efecto invernadero y el calentamiento global.
- El ámbito objeto de la innovación no afecta al Conjunto Histórico declarado, si no que se refiere al entorno del mismo, correspondiente con una parte de la ciudad más reciente y sin los valores patrimoniales de parte del centro histórico.
- La escalada de precios de la electricidad, el gas y los suministro energéticos hace necesaria la implementación de medidas que ayuden a paliar la situación, tanto a los particulares como a las empresas y negocios que se implante en la zona alrededor del Conjunto Histórico, evitando la despoblación y favoreciendo el incremento de tejido productivo de apoyo al centro.

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Con la nueva redacción del art. 5.79 del PEPRICCH las placas solares y fotovoltaicas, que podrán instalarse en cualquier plano de cubierta del edificio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- La superficie de placas totales instaladas no podrá superar el 35 % de la superficie de las cubiertas del edificio.
- En ningún caso supondrán un impacto visual negativo, ni podrán verse desde los viarios y espacios públicos.
- Para ello se deberá presentar junto a la declaración responsable o la solicitud de licencia de obras, un estudio de impacto visual de las placas que pretenden instalarse, en el que se justifique la inexistencia de impacto visual negativo, suscrito por técnico competente, y en el que se analice y justifique dicho impacto, incluyendo la planimetría y las fotografías que sean necesarias.
No podrá realizarse ninguna instalación de placas que afecte negativamente a las vistas catalogadas: Vistas desde el Adarve (V.1), Vistas desde el Paseo de Colombia (V.2), Vistas desde la Hoya (V.3), Vistas desde el Campo del Humilladero (V.4), Vistas desde el barrio del Calvario (calles Mirador y Estación) (V.5), Vistas desde el barrio de Belén (calle Molinos) (V.6), Vistas desde calle Ribera de Molinos (V.7), Vistas desde la C-336, acceso a Priego desde Alcalá la Real, (V.8), y Vistas desde la N-321, acceso a Priego desde las Angosturas (V.9).
- En el caso de instalación sobre cubiertas inclinadas, deberá hacerse de forma coplanar, no pudiendo superarse la altura de la cumbre, ni colocarse ningún tipo de estructura que las eleve del plano de cubierta, depósitos u otros elementos o instalaciones complementarios.
- En el caso de instalación sobre cubiertas planas, no podrán superarse la altura máxima de los petos de cubierta.

Código seguro de verificación (CSV):

7F64 269E ADFC 9F0D 277D

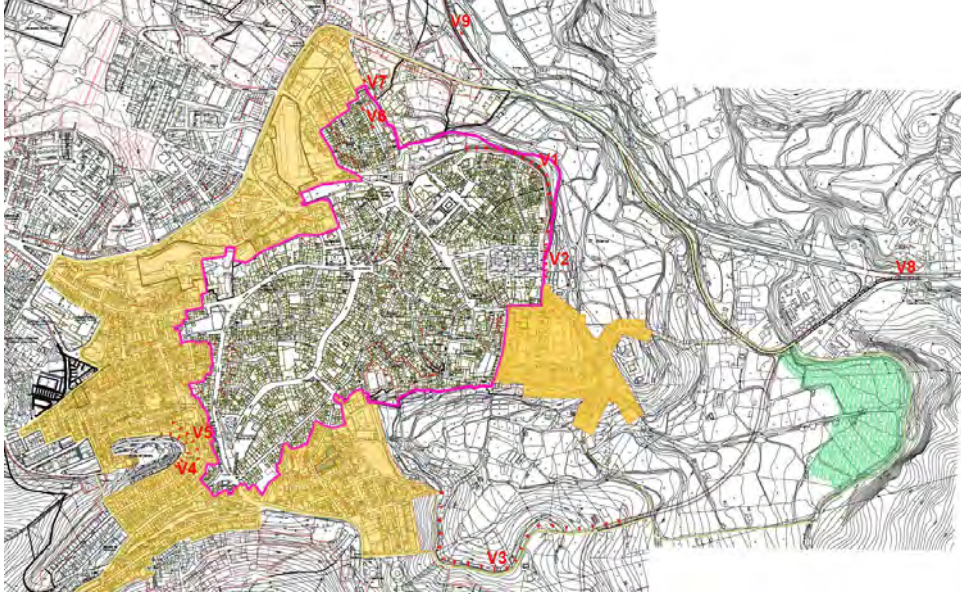


7F64269EADFC9F0D277D

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

<http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por La Arquitecta CALVO HERMOSILLA INMACULADA el 28-11-2023



Plano con localización de vistas catalogadas

6. DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN.

La innovación, cuyo objeto es el art. 5.79 del PEPRICCH, referido a la zonificación Edificación entre medianeras - Entorno centro histórico, no afecta a las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA), ni a las de los Planes de Ordenación Urbana (art. 66 LISTA), si no que afecta a la regulación normativa de las instalaciones permitidas sobre la altura máxima establecida en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, para la zona indicada.

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

