

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN CÓRDOBA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE, RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL «PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE CÓRDOBA (PEPRICCH)», PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE PRIEGO DE CÓRDOBA.**

Expte.: EAE-24-005

**1.- OBJETO**


En la Sección 4ª. *Evaluación Ambiental Estratégica* de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de *Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de *impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, se regula la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria y simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de *Evaluación de Impacto Ambiental*. El presente Informe se elabora en base a lo contenido en los artículos 39 y 40 de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio.

Según la documentación aportada, la finalidad y objetivo de este Plan consiste en la **modificación en la redacción de los artículos 5.24, 5.54, 5.69, 5.84** del texto normativo, que afecta a las condiciones particulares de uso, a fin de facilitar y fomentar distintos usos en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico del municipio, potenciando y flexibilizando la implantación de distintos usos en el ámbito de dicho instrumento de planeamiento.

En la memoria de ordenación, así como en la modificación del documento de avance, la cual fue aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Priego de Córdoba, en sesión del día 10 de abril de 2025, se recogen los cambios a realizar, concretamente afecta a:

- **Art. 5.24.1:** Parcelas calificadas como Edificios catalogados – Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado con nivel de protección integral, en las cuales se pretende que el uso de vivienda en sus dos categoría (unifamiliar y plurifamiliar) se incluya dentro de los usos con carácter exclusivo, dominante o compatible.
- **Art. 5.24.3:** Parcelas calificadas como Edificios catalogados – Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado con nivel de protección ambiental, en las que se pretenden los usos de oficina, comercial, de relación, cultural, educativo, religioso, sanitario y deportivo, se incluyan dentro de los usos con carácter exclusivo o dominante o compatible.
- **Art. 5.54:** Parcelas calificadas como Centro Histórico – Edificios vinculados a los espacios urbanos catalogados, se pretende que los usos de oficina, comercial, cultural, educativo, religioso, sanitario y deportivo, se incluyan dentro de los usos con carácter dominante y exclusivo.
- **Art. 5.69:** Parcelas calificadas como Centro Histórico, se pretende que los usos de oficina, comercial, de relación, cultural, educativo, religioso, sanitario y deportivo, se incluyan dentro de los usos con carácter dominante y exclusivo.
- **Art 5.84:** Parcelas calificadas como Entorno Centro Histórico, se pretende que los usos de oficina,



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	13/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFYT67KZCU2MGN5EGR8ZQPEGVL	PÁG. 1/12	



comercial, de relación cultural, educativo, religioso, sanitario y deportivo, se incluyan dentro de los usos con carácter dominante y exclusivo. Asimismo el uso garaje en planta bajo rasante de parcelas colindantes se podrá permitir el uso conjunto y compartido de garaje, sin que ello suponga la agregación de los inmuebles, que no está permitida.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, según lo establecido en el artículo 40.4.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el documento «Modificación de los arts. 5.24, 5.54, 5.69, 5.84 del PEPRICCH de Priego de Córdoba relativo a las condiciones particulares de uso», se encuentra sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica **simplificada**:

**«Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:**

**Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.**

Según lo establecido en el artículo 40.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, «la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.º del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes».

De acuerdo con lo reflejado anteriormente, según el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, el órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

a) *El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.*

**b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.**

*El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de 15 días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.*

Este Informe consta de los siguientes Anexos:

- **Anexo I:** características básicas del planeamiento propuesto y del Documento Ambiental Estratégico aportado.
- **Anexo II:** resultados de las consultas efectuadas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	13/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFYT67KZCU2MGN5EGR8ZQPEGVL	PÁG. 2/12	



## 2.- TRAMITACIÓN

En fecha 10 de junio de 2024 tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del «Plan Especial de protección, reforma interior y catálogo del centro histórico de Priego de Córdoba (PEPRICCH)», presentada por el Ayuntamiento de Priego de Córdoba, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Junto a la solicitud se aportó el Documento Ambiental Estratégico y el documento de avance de planeamiento, denominado «Modificación de los arts. 5.24, 5.54, 5.69, 5.84 del PEPRICCH de Priego de Córdoba relativo a las condiciones particulares de uso».

En fecha 09 de agosto de 2024 se emite Resolución del Delegado Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de Córdoba, por la que se admite a trámite la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del «PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE CÓRDOBA (PEPRICCH)», a instancias de su Ayuntamiento.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio, se procedió a someter el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 20 días desde su recepción. En la siguiente tabla se reflejan los organismos y entidades consultadas, así como la fecha de las respuestas recibidas.

ORGANISMO CONSULTADO	RESPUESTA
Delegación Territorial de Cultura y Deporte en Córdoba. Servicio de Bienes Culturales.	08/10/2024
Delegación Territorial de Salud y Consumo. Sección de Salud Ambiental.	23/09/2024
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba. Servicio de Urbanismo.	11/09/2024
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba. Oficina de Ordenación del Territorio.	11/09/2024
Cátedra de Medio Ambiente. Universidad de Córdoba	-
Facultad de Ciencias. Universidad de Córdoba	-
E.T.S.I.A.M. Universidad de Córdoba	-
Ecologistas en Acción	-

El día 13 de noviembre de 2025 el Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial emite propuesta de informe ambiental estratégico para la modificación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba (PEPRICCH) objeto del presente expediente.

### Documentación que integra el expediente

- Documento de avance del planeamiento «Modificación de los arts. 5.24, 5.54, 5.69 y 5.84 del PEPRICCH de Priego de Córdoba relativo a las condiciones particulares de uso», redactado por la arquitecta municipal, en fecha febrero de 2024.
- Documento de Estudio Ambiental Estratégico Simplificado, redactado por los técnicos municipales M. S. G.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	13/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFYT67KZCU2MGN5EGR8ZQPEGVL	PÁG. 3/12	



G., Técnico en Medio ambiente y S. M. M. Ingeniero Técnico Industrial, en fecha mayo de 2024.

- Documento de avance Modificado, redactado por la arquitecta municipal, en fecha marzo de 2025.

### 3.- AFECCIONES Y CONSIDERACIONES AMBIENTALES

En relación a los efectos ambientales previsibles de la actuación planteada, el Documento de Estudio Ambiental Estratégico simplificado establece que la propuesta de Innovación persigue los objetivos de: garantizar la preservación de los valores naturales y la biodiversidad, integrar las consideraciones ambientales en la implantación de usos y actividades, mejorar la calidad ambiental del entorno, integrar los usos desde la minimización de los riesgos ambientales y establecer medidas de lucha contra el cambio climático.

Se trata de un ámbito de actuación en suelo urbano consolidado, es decir, es un ámbito antrópico, urbanizado, no concurriendo elementos naturales singulares, que ya dispone de viales de acceso rodado, redes de infraestructuras y servicios, por lo que no existen previsiones necesarias de actuación en el ámbito de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica de baja tensión y red de alumbrado público, si bien la gestión de residuos deberá aportar estímulos para mejorar el proceso de tratamiento y reciclaje por el previsible aumento en la generación de residuos comerciales.

De acuerdo con lo anterior, se analizan los previsibles impactos el medio ambiente atmosférico, la generación de residuos, movilidad, economía y cambio climático.

En materia del medio ambiente atmosférico, la alternativa 1 tiene una mínima afección, siendo el impacto compatible, dado que la modificación de usos propuesta con la innovación no van a atraer gran número de usuarios que puedan provocar incrementos en la contaminación acústica derivada de la mayor afluencia de vehículos al igual que tampoco generarán emisiones de gases contaminantes o alteraciones de la calidad del cielo nocturno.

En relación a la generación de residuos, sí puede tener impacto la modificación, ya que puede llevar aparejado un incremento de la actividad comercial y por consiguiente de la generación de residuos.

En materia de la movilidad, no se proponen nuevas infraestructuras viarias ni cambios de trazado o ampliación del existente, manteniéndose las mismas condiciones de acceso al ámbito. La afección a este factor se califica como compatible, puesto que un circunstancial incremento de movilidad motorizada puede reducirse con la existencia de aparcamiento disuasorios en el entorno del ámbito.

La afección a la economía se considera positiva debido al impulso de la actividad económica consecuencia de la apertura de nuevos establecimientos comerciales.

Finalizan analizando el impacto en el cambio climático en base a lo establecido en el artículo 11 de la Ley 8/2018, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, indican que la vulnerabilidad del sistema no es afectado negativamente por la actuación propuesta, las magnitudes de las afecciones pueden ser absorbidas; para prevenirlas se han incluido una serie de medidas ambientales destinadas a este objetivo, haciendo especial hincapié en prevenir que las actuaciones que lleven aparejada la innovación propuesta suponga un aumento de la vulnerabilidad de los recursos hídricos por encima de lo ya previsto para las próximas décadas.

Tras dicho análisis, el Documento concluye que la modificación propuesta no generará afecciones medioambientales de relevancia más allá de las puntualizaciones señaladas anteriormente, las cuales serán objeto de la aplicación de las medidas correctoras que se establezcan.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	13/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFYT67KZCU2MGN5EGR8ZQPEGVL	PÁG. 4/12	



## **En materia de Calidad del Aire y Contaminación Acústica**

La modificación propuesta se considera compatible con los objetivos de calidad del aire, siempre y cuando se cumplan las medidas contempladas en la documentación presentada y las determinaciones ambientales en materia de calidad del aire que se indican:

- **En relación con la Calidad del Aire**

En relación a la calidad del aire, no se identifican en el ámbito problemas de contaminación atmosférica o acústica que puedan ser derivados de los usos actuales o por la propuesta de la innovación. Tampoco va a suponer un incremento de la luminosidad que incide negativamente en el cielo nocturno, si bien en el desarrollo urbanístico se considerará en todo momento las recomendaciones establecidas en el documento de alcance para prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica y que favorezcan el ahorro energético.

Analizados los datos registrados se determina el cumplimiento de los valores límites, valores objetivo y umbrales con respecto a los valores que establece la legislación vigente, concluyéndose que no se han superado los valores límites, salvo puntualmente el ozono, por lo que se puede afirmar que la calidad del aire del ámbito es buena. No obstante, esta información deberá manejarse con prudencia, ya que el ámbito de trabajo es un entorno urbano, muy condicionado por una mayor concentración de gases de efectos invernadero procedente de la combustión de combustibles fósiles de los vehículos, y un menor efecto del viento por su emplazamiento entre manzanas y edificios, en casco urbano, incidiendo esta circunstancia en una menor renovación del aire.


Con carácter general, para la implantación de las futuras actividades, que se podrán desarrollar en el ámbito de la Innovación debido a la ampliación de los usos permitidos, y que prevean tener incidencia en el medio ambiente atmosférico, se tendrá que tener en consideración, en materia de emisiones a la atmósfera y de calidad del aire ambiente, incluidas las emisiones difusas y olores, el *Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía*. Igualmente, los preceptos del *Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire*; el *Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación*; y resto de normativa que resulte de aplicación en la materia, así como las recomendaciones que pudieran establecerse para la reducción de las emisiones a la atmósfera y la mejora de la calidad del aire.

Específicamente, según lo establecido en el *artículo 26 del Decreto 239/2011, de 12 de julio, para los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio*, la innovación que se propone ha de tener en consideración los *Planes de Mejora de la Calidad del Aire y Planes de Acción* que se aprueben para la zona.

- **En relación con la Contaminación Acústica**

Al igual que el epígrafe anterior, en relación con la contaminación acústica, no se han identificado en el ámbito de la Innovación problemas de dicha contaminación.

En relación a la prevención de la contaminación acústica en el ámbito del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 37. *Planes y programas del Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía*: «1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, la ordenación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como la ordenación urbanística, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	13/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFYT67KZCU2MGN5EGR8ZQPEGVL	PÁG. 5/12	



en este Reglamento, en las disposiciones que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido, los planes de acción y la declaración de servidumbres acústicas».

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la Disposición Transitoria tercera “Zonificación acústica” indica que «1. Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por los criterios establecidos en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica. 2. A los efectos de la inspección de actividades a que se refiere el artículo 27 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, cuando el término municipal no cuente con zonificación acústica aprobada y por tanto, se desconozca el área de sensibilidad acústica en la que se ubica la actividad, para la evaluación del resultado de la afección acústica sobre viviendas legalmente existentes, se entenderá que el valor límite aplicable cuando se evalúe en la fachada de las mismas, de acuerdo con los métodos y procedimientos de evaluación contemplados en la instrucción técnica 2 del reglamento, es el correspondiente al área de sensibilidad acústica tipo a. Sectores del territorio con predominio de uso residencial, de acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 8 reglamento».

### **En materia de Salud**

Según Informe de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Córdoba, de fecha 23 de septiembre de 2024, se indica lo siguiente:

Analizado el documento que presenta el promotor valoran, dentro de sus competencias, como administración pública afectada, que **no se esperan impactos significativos negativos en la salud** en el desarrollo de esta innovación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Casco Histórico (PEPRICCH), de Priego de Córdoba, de los artículos 5.24, 5.54, 5.69 y 5.84 relativos a las condiciones de uso, habiéndose optimizado los que presentan afección positiva.

### **En materia de Patrimonio Histórico**

El ámbito de la presente innovación se encuadra dentro del Conjunto Histórico-Artístico de Priego de Córdoba, declarado BIC con fecha 15 de octubre de 2002, quedando dentro del entorno varios Bienes protegidos.

Según informe de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Córdoba, de fecha 8 de octubre de 2024, se indica lo siguiente:

La Innovación se justifica para fomentar la rehabilitación de los edificios protegidos y posibilitar la implantación de usos complementarios que hagan más atractivo vivir en el centro histórico.

Se valora la Innovación del documento en cuanto a su incidencia sobre el patrimonio histórico.

La conservación de los conjuntos históricos declarados bien de interés cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente (artículo 21.3 Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español). Los planes de protección deben incluir las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo en su caso medidas de intervención para la revitalización del bien protegido (artículo 31 Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía).

Supone una importante alteración de usos del Plan Especial que no se justifica adecuadamente en el documento tramitado. Flexibilizar los usos permitidos en edificios catalogados puede considerarse una

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	13/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFYT67KZCU2MGN5EGR8ZQPEGVL	PÁG. 6/12	



medida adecuada para facilitar su rehabilitación, siempre que se cumplan las condiciones de protección. Sin embargo, en el resto de zonas debe tomarse con cautela, analizando la incidencia que pueda tener la implicación de carácter dominante y exclusivo de determinados usos (que requieren una expresión arquitectónica propia) en la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto; en el mantenimiento de los usos tradicionales; o en otras variables como el tráfico, la necesidad de aparcamientos, el ruido, etc. Además algunos usos podrían requerir unas condiciones especiales de implantación.

Como conclusión, **se considera que el documento definitivo debe profundizar en el análisis de las implicaciones que tendría la innovación para la conservación del Conjunto Histórico, justificando o replanteando sus propuestas.**

#### **4.- PRONUNCIAMIENTO**

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, de conformidad con el artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, esta Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, a los solos efectos ambientales

#### **DETERMINA**

Que el documento «*Modificación de los arts. 5.24, 5.54, 5.69 y 5.84 del PEPRICCH de Priego de Córdoba relativo a las condiciones particulares de uso*», promovido por el Ayuntamiento de Priego de Córdoba (Córdoba), **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el Informe Ambiental Estratégico que se apruebe, así como las incluidas en el documento de planeamiento de la Innovación y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el presente Informe Ambiental Estratégico, perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del Plan Especial en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

**EL DELEGADO TERRITORIAL**

*Fdo.: Rafael Martínez Ruedas*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	13/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFYT67KZCU2MGN5EGR8ZQPEGVL	PÁG. 7/12	



## ANEXO I

### CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

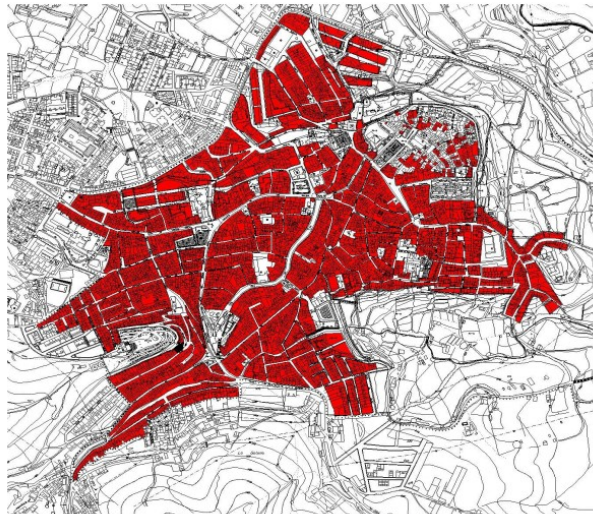
#### Objetivo de la Innovación

Según la documentación aportada, la finalidad y objetivo de este Plan consiste en modificar los artículos 5.24, 5.54, 5.69 y 5.84 del texto normativo, que afecta a las condiciones particulares de uso, para potenciar y flexibilizar la implantación de distintos usos en el ámbito de del instrumento de planeamiento “*Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba (PEPRICCH)*”.

En dicha documentación se indica que se pretende modificar los usos en parcelas calificadas como Edificios Protegidos (con diferentes niveles de protección), así como en parcelas del Entorno del Centro Histórico, a fin de ampliar los usos de dichas parcelas y que los mismos queden catalogados como exclusivos, dominantes o compatibles y no solo como compatibles.

En la memoria de ordenación se recogen los cambios realizados en los citados artículos.

El ámbito de la innovación es la zona del PEPRICCH del Centro Histórico, con excepción de las parcelas calificadas como “La Villa”.



Plano 1. Ámbito de la actuación propuesta. Fuente PEPRICCH

#### Documento Ambiental Estratégico

El Documento Ambiental Estratégico aportado se estructura de acuerdo con lo indicado en el artículo 39.1 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* y, en términos generales, se entiende que su contenido y análisis son suficientes y proporcionales con la extensión y magnitud del planeamiento propuesto.

Se realiza una descripción detallada del objeto de la actuación, ya reflejado anteriormente, así como una recopilación de antecedentes urbanísticos sobre el ámbito de actuación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	13/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFYT67KZCU2MGN5EGR8ZQPEGVL	PÁG. 8/12	



En cuanto a la **elección de alternativas**, se han estudiado dos alternativas de ordenación:

- **Alternativa 0.** No actuación, no modificar los artículos citados y mantener las restricciones actuales en cuanto a la implantación de los distintos usos en el ámbito del Plan Especial.
- **Alternativa 1:** Modificar los artículos 5.24, 5.54, 5.69 y 5.84 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones particulares de uso para potenciar y flexibilizar la implantación de los distintos usos en parcelas catalogadas como edificios protegidos con diferentes grados de protección, y en parcelas del centro - entorno histórico.

Del análisis de las diferentes alternativas a desarrollar, se ha considerado más adecuado elegir la **Alternativa UNO** al entender que, sobre la actuación planteada y los objetivos perseguidos, es la propuesta más viable desde todos los factores ambientales afectados, de acuerdo con la matriz de identificación y valoración de los impactos que se ha realizado.

Respecto al desarrollo previsible del plan, se limita a enumerar las diferentes fases del procedimiento administrativo relativo a la tramitación de la presente innovación.

En cuanto a los efectos previsibles del plan, el Documento Ambiental Estratégico establece que los efectos ambientales previsibles serán mínimos, limitándose a los que, indirecta y puntualmente, vayan asociados a la ejecución de proyectos y obras en los edificios afectados en la innovación, que deberá cumplir las medidas protectoras y de corrección ambiental, así como la legislación en materia de edificación relativas a la reducción de las afecciones ambientales.

De acuerdo con lo anterior, se describen pormenorizadamente los valores de la matriz de identificación y valoración de impactos de los factores ambientales afectados: atmósfera, generación de residuos, movilidad, economía, población y salud ambiental.

Tras dicho análisis, el Documento concluye que la modificación propuesta no generará afecciones medioambientales de relevancia, más allá de las puntuales emisiones atmosféricas por el incremento en la afluencia de vehículos y un aumento de la generación de residuos por el aumento de la actividad comercial. Estas afecciones se consideran de componente negativa y valoración cuantitativa moderada, por lo que deberán ser objeto de aplicación de las correspondientes medidas correctoras.

La afección en el factor movilidad se califica como compatible, por lo que se plantea que la misma no necesitará de medidas correctoras, toda vez que la movilidad motorizada que pudiera llevar aparejada la innovación, pudiendo verse reducida por la existencia de aparcamientos disuasorios en el entorno del ámbito.

Las consecuencias positivas de la innovación será observada en el factor de la economía, debido al impulso de la actividad económica de la zona, al favorecer la apertura de nuevos establecimientos comerciales.

Se descarta cualquier tipo de incidencia visual, sobre el medio biótico, y el patrimonio natural, histórico y cultural de la zona. Estas circunstancias no impiden que el desarrollo de la innovación sea viable considerando las pertinentes medidas correctoras y plan de vigilancia ambiental que lo acompañan.

Por otra parte, en el Documento se indica el régimen urbanístico de aplicación, estando conformado por el PGOU de Priego de Córdoba, así como el planeamiento de protección, Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba (PEPRICCH).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	13/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFYT67KZCU2MGN5EGR8ZQPEGVL	PÁG. 9/12	



Esta innovación afecta a la regulación normativa de los usos exclusivos, dominantes o compatibles para las parcelas vinculadas a espacios urbanos catalogados de la zona centro histórico y de la zona centro entorno a centro histórico, establecidos en el PEPRICCH de Priego de Córdoba.

En cuanto a las medidas preventivas, correctoras o compensatorias, en el Documento se establece un Plan de Control y seguimiento a fin de corregir los impactos que pudieran originarse por la innovación. El desarrollo posterior de los potenciales usos y por consiguiente obras que se puedan realizar en los edificios afectados, conllevarán el cumplimiento de las medidas y de las ordenanzas municipales. Será necesario, previo al otorgamiento de la licencia de obras, que las actuaciones contengan en el proyecto todas las medidas necesarias y definidas que puedan resultar, de modo que se garantice minimizar las molestias para la población y el entorno.


La innovación va a potenciar y flexibilizar la implantación de distintos usos en el instrumento de planeamiento PEPRICCH de Priego de Córdoba, viéndose afectados de manera moderada los factores ambientales de la atmósfera y la generación de residuos, si bien los mismos se podrán reducir con la aplicación de las correspondientes medidas correctoras dirigidas a su minimización, como es la correcta gestión de los residuos comerciales y el correcto uso de los aparcamientos disuasorios en el entorno del ámbito, no encontrándose más afecciones negativas, en la Innovación propuesta.

No obstante, a fin de garantizar la protección ambiental, se propone un programa de vigilancia ambiental (PVA) con diferentes fases. El estado preoperacional no se aplica dado que no conlleva obras de ejecución, siendo las fases de ejecución y de funcionamiento las que aglutinan un listado de seguimiento y control que deberán cumplirse para minimizar los posibles efectos adversos que pudieran ocasionarse.

Además, se valora la incidencia en materia de cambio climático. Respecto a dicha incidencia, el contenido de la documentación se ajusta a lo establecido en el artículo 19 de la *Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía*.

Todo ello no impide que la aprobación definitiva de esta innovación sea viable, considerando las pertinentes medidas correctoras y el plan de vigilancia ambiental que la acompaña.

Todas las medidas propuestas en los apartados anteriores habrán de cumplirse, siendo el Ayuntamiento de Priego de Córdoba el responsable de tal cumplimiento.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	13/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFYT67KZCU2MGN5EGR8ZQPEGVL	PÁG. 10/12	



## ANEXO II

### RESULTADO DE LAS CONSULTAS

Se describen a continuación las respuestas recibidas a las consultas realizadas a los distintos organismos afectados y personas interesadas, **las cuales deberán ser tenidas en cuenta en la redacción de los documentos técnicos necesarios para continuar con la tramitación del expediente:**

#### Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Con fecha 11/09/2024 se recibe escrito de la referida Delegación Territorial en el que se indica lo siguiente:

- En relación a la normativa de ordenación del territorio: se considera que no afecta a las materias de ordenación del territorio atribuidas de manera exclusiva a la Comunidad Autónoma.
- En relación a la normativa urbanística: En base al artículo 60 de la LISTA, las determinaciones modificadas se estructuran dentro de la ordenación urbanística detallada del suelo urbano establecidas en el art. 78.2.f) del RG LISTA.

Por otro lado 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, por lo que se encuadra dentro del art. 70.3.a) de la LISTA y del art. 93.3.a) del RG LISTA.

La tramitación de la modificación se realizará conforme a lo establecido en los artículos 86 de la LISTA y 118, 119 y 121 de su Reglamento General, siendo el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo preceptivo y no vinculante, en la medida que la presente innovación, modifica puntualmente un instrumento de planeamiento detallado vigente, afectando a determinaciones del nivel de ordenación detallada de conformidad con el apartado 2 del art. 107 del Reglamento General de la LISTA, en relación con el artículo 78 del mismo texto legal.

El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación (art. 121.2 RG LISTA).

#### Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Salud y Consumo

Con fecha 23/09/2024 se recibe escrito de la referida Delegación Territorial en el que se indica que según la valoración realizada por el promotor sobre la relevancia de los potenciales impactos sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas, determinando que no existen impactos significativos en la salud.

Analizado el documento, valoran, dentro de sus competencias, como administración pública afectada, que no se esperan impactos significativos negativos en la salud en el desarrollo de esta innovación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Casco Histórico (PEPRICCH), de Priego de Córdoba, de los artículos 5.24, 5.54, 5.69 y 5.84 relativos a las condiciones de uso, habiéndose optimizado los que presentan afección positiva.

#### Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería Cultura y Patrimonio Histórico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

RAFAEL MARTINEZ RUEDAS

13/11/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmFYT67KZCU2MGN5EGR8ZQPEGVL

PÁG. 11/12






Con fecha 08/10/2023 se recibe escrito de la referida Delegación Territorial en el que se indica que se valora el documento en cuanto a su incidencia sobre el patrimonio histórico. La Innovación tiene por objeto la regulación de las condiciones particulares de uso en el ámbito del Plan Especial (a excepción de la Villa), para facilitar la implantación de distintos usos, afectando a los artículos 5.24 (edificios catalogados), 5.54 (espacios urbanos catalogados), 5.69 (centro histórico) y 5.84 (entorno centro histórico).

Dicha innovación se justifica para fomentar la rehabilitación de los edificios protegidos y posibilitar la implantación de usos complementarios que hagan más atractivo vivir en el centro histórico.

La conservación de los conjuntos históricos declarados bien de interés cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente (artículo 21.3 Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español). Los planes de protección deben incluir las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo en su caso medidas de intervención para la revitalización del bien protegido (artículo 31 Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía).

La innovación supone una importante alteración del régimen de usos del Plan Especial que no se justifica adecuadamente en el documento tramitado. Flexibilizar los usos permitidos en edificios catalogados puede considerarse una medida adecuada para facilitar su rehabilitación, siempre que se cumplan las condiciones de protección. Sin embargo, en el resto de zonas debe tomarse con cautela, analizando la incidencia que pueda tener la implantación con carácter dominante y exclusivo de determinados usos (que requieren una expresión arquitectónica propia) en la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto; en el mantenimiento de los usos tradicionales; o en otras variables como el tráfico, la necesidad de aparcamientos, el ruido, etc. Además algunos usos podrían requerir unas condiciones especiales de implantación.

Como conclusión, se considera que el **documento definitivo debe profundizar en el análisis de las implicaciones que tendría la innovación para la conservación del Conjunto Histórico, justificando o replanteando sus propuestas.**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	13/11/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFYT67KZCU2MGN5EGR8ZQPEGVL	PÁG. 12/12	