



**INNOVACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN
ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y
CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE
CÓRDOBA RELATIVA A LA REGULACIÓN DE LAS CUBIERTAS**

Servicios Técnicos Municipales

ÍNDICE

I. MEMORIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1 Objeto.
- 1.2 Formulación y redacción.
- 1.3 Contenido documental.
- 1.4 Régimen urbanístico de aplicación.
 - 1.4.1 Planeamiento general.
 - 1.4.2 Innovaciones puntuales.
- 1.5 Ámbito de actuación.
- 1.6 Antecedentes y problemática detectada.
 - 1.6.1 La actual regulación del Plan Especial.
 - 1.6.2 Características de la cubierta tradicional.
 - 1.6.3 Evolución y antecedentes normativos de la regulación de las cubiertas.
 - 1.6.4 Análisis y carencias detectadas.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 2.1 Criterios y objetivos generales.
- 2.2 Alcance y encuadre legal.
- 2.3 Procedencia de la modificación: conveniencia y oportunidad.
- 2.4 Descripción y justificación de la modificación propuesta.

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

III. ANEXOS.

- Anexo 01: Fotografías históricas.
- Anexo 02: Cuadro dimensiones cuerpos principales.
- Anexo 03: Cuadro porcentaje de cubierta de teja.
- Anexo 04: Estudio de pendientes de cubiertas inclinadas.
- Anexo 05: Fotografías cubiertas.

I. MEMORIA

I. MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 Objeto.

El presente documento tiene por objeto la innovación del documento del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba (PEPRICCH), con la finalidad de modificar la regulación de las cubiertas del Conjunto Histórico.

El marco legal que rige el presente trabajo es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

1.2 Formulación y redacción.

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

1.3 Contenido.

El contenido documental de la modificación se ajusta a lo establecido en los artículos 19 y 36.2.b de la LOUA, 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:

I. MEMORIA.

1.- Memoria Informativa.

1.1.- Objeto.

1.2.- Formulación y redacción.

1.3.- Contenido documental.

1.4.- Régimen urbanístico de aplicación.

1.4.1 Planeamiento general.

1.4.2 Innovaciones puntuales.

1.5.- Ámbito de actuación.

1.6.- Antecedentes y problemática detectada.

1.6.1 La actual regulación del Plan Especial.

1.6.2 Características de la cubierta tradicional.

1.6.3 Evolución y antecedentes normativos de la regulación de las cubiertas.

1.6.4 Análisis y carencias detectadas.

2.- Memoria Descriptiva y Justificativa.

2.1.- Criterios y objetivos generales.

2.2.- Alcance y encuadre legal.

2.3.- Procedencia de la modificación: conveniencia y oportunidad.

2.4.- Descripción y justificación de la modificación propuesta.

II. NORMA URBANÍSTICAS.

III. ANEXOS.

I. MEMORIA

- Anexo 01: Fotografías históricas.
- Anexo 02: Cuadro dimensiones cuerpos principales.
- Anexo 03: Cuadro porcentaje de cubierta de teja.
- Anexo 04: Estudio de pendientes de cubiertas inclinadas.
- Anexo 05: Fotografías cubiertas.

1.4 Régimen urbanístico de aplicación.

1.4.1 Planeamiento general.

Planeamiento general.

Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba (NNSS, en lo sucesivo), aprobadas con suspensiones por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Córdoba de 28 de abril de 2000. El Texto Refundido fue aprobado por el Ayuntamiento el 27 de abril de 2.001, tomando conocimiento la Comisión Provincial de Urbanismo el 15 de junio de 2.001 y siendo publicado en el BOP 198 de 11 de octubre de 2.001.

Adaptación Parcial de las NN.SS. de Priego de Córdoba a la LOUA aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 17 de diciembre de 2010 y publicadas en el BOP nº 32 de 16 de febrero de 2011.

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.

Planeamiento general en trámite.

PGOU de Priego de Córdoba, aprobado inicialmente por Pleno de 1 de marzo de 2011 y publicado en BOP 62 de fecha 31 de marzo de 2011.

1.4.2 Innovaciones puntuales.

Desde la aprobación definitiva del documento del Plan Especial, se han tramitado varias innovaciones del documento. Dada la diversidad de las mismas, y el alcance en el número de artículos que modifica la presente, se ha estimado oportuno recoger a continuación un cuadro resumen, no exhaustivo, con el estado de tramitación de las mismas.

OBJETO	A. INICIAL	PUBLICACIÓN	A. PROV.	A. DEFINITIVA	INSCRIPCIÓN	PUBLICACIÓN
Redelimitación UE-1				30/04/01		
Redelimitación UE-3 para sacar tramo de C/ Trasmonjas	27/08/03	BOP 07/10/03	-	-	-	-
Reordenación UE-4	30/11/05	BOP 26/01/06	30/03/06	31/10/01	RAIU 1.649 RMIP 14	BOP 26/12/06
Calles Lavadero y Pasillo (antigua UE-4)	17/12/10	BOP 04/02/11	-	-	-	-
Redelimitación y reordenación de la UE-10	29/01/02		30/04/02	29/01/03	-	BOP 27/02/03
Redelimitación de la UE-14	28/09/01	BOP 16/11/01	-	26/11/01	-	BOP 24/01/02
UE-14 Implantación uso comercial y aparcamiento bajo viales	29/10/03	BOP 11/02/04	-	-	-	-

I. MEMORIA

UE-14 (ficha de planeamiento)	29/10/03	BOP 11/02/04	30/03/04	-	-	-
UE-14 (desafectar uso y dominio público y alturas)	26/07/05		-	-	-	-
UE-14 Aumento de altura	30/05/06	BOP 09/08/06	-	-	-	-
UE-14 (titularidad de SIPS y viario)	29/10/10	BOP 03/12/10	31/03/11	-	-	-
Protección catálogo UE-16	26/03/07	BOP 19/07/07	24/05/07 26/09/07	30/03/09	RAIU 3.642 RMIP 27	BOP 13/08/09
Cambio sistema UE-18	29/04/08	25/07/08	-	-	-	-
Cambio uso parcelas C/ Santiago 11 y San Luis y delimitación de nueva UE 19.1	28/04/06	BOP 14/06/06	28/11/06	24/05/07	RAIU 4538 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. 5.44	28/06/05	BOP 28/09/05	-	-	-	-
Altura de las edificaciones (varios artículos)	30/07/10	BOP 02/11/10	-	-	-	-
Art. 5.82 (relativa a carpinterías)	16/12/11	BOP 26/01/12	-	-	-	-
Art. 3.3 y 4.16 (relativa a edificios catalogados)	23/12/11	BOP 26/01/12	-	-	-	-
Art. 5.16 y 5.22 (relativa a edificios catalogados)	02/03/12		-	-	-	-
Aumento de altura en Lozano Sidro 16	29/11/02 y 28/03/05	BOP 24/01/03 BOP 10/05/05	02/05/03	-	-	-
Viviendas interiores en Lozano Sidro 16	28/03/05	BOP 10/05/05	29/12/05	-	-	-
Aumento de altura en Lozano Sidro 3	29/01/08	BOP 03/03/08	Renuncia			
Cambio calificación C/ Abad Palomino esquina Jazmines	28/06/05	BOP 19/08/05	21/10/05	-	-	-
Cambio calificación C/ Molino de San Rafael 3	29/04/08	BOP 18/06/08	27/10/08	28/05/09	RAIU 3.761 RMIP 29	BOP 08/07/10
Veredilla de Rute	02/11/10	BOP 03/12/10	-	-	-	-
Ficha Catálogo edificio C/ Río 26 (Descatalogación de C/ Morales 8)	25/07/02	BOP 18/09/02	29/11/02	31/07/06	RAIU 4.801 RMIP 2/06	BOP 09/03/11
Ficha catálogo C/ Río 26	05/07/10	BOP 19/08/10		17/05/11	RAIU 4.859 RMIP 38	BOP 03/11/11
Ficha catálogo Río 30	14/04/08	BOP 04/07/08	Renuncia			
Carrera de las Monjas 30	28/06/05	22/08/05	26/09/05			
Nivel de protección C/ Río 31	30/11/05	-	-		RAIU 1125	BOJA 26/02/10
Ficha del catálogo del Jardín del Recreo de Castilla	05/06/10	BOP 12/08/10	-	28/01/2011	RAIU 4.798 RMIP 35	BOP 20/07/11
Ficha de catálogo de edificios de Santa Ana 6 y 8	28/10/11	BOP 05/12/11	-	30/03/12	-	-

1.5 Ámbito de actuación.

El ámbito de la innovación es el Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, Conjunto Histórico-Artístico por Decreto 3524/72 (BOE 28/12/1972) y Bien de Interés Cultural por Disposición Adicional 1ª de la Ley de Patrimonio Histórico Español, ampliado por Decreto 260/2002 (BOE 27/12/2002), así como la zona de protección (o entorno) del mismo, establecida por el documento del Plan Especial.

I. MEMORIA

1.6 Antecedentes y problemática detecta.

1.6.1 La actual regulación del PE.

El Plan Especial, dentro de su objetivo de protección del Conjunto Histórico de Priego, y en la normativa urbanística, establece una regulación general de las condiciones de las cubiertas, y específica para cada una de las zonas establecidas.

A rasgos generales, se establece una obligación de cubierta inclinada con cobertura de teja cerámica tipo árabe en los 7 primeros metros del edificio, que son aquellos en los que la ocupación es obligatoria al 100 %. Para el resto, la cubierta puede ser inclinada de teja, o plana.

En los edificios, espacios y conjuntos urbanos protegidos en el catálogo, se definen unas áreas de protección, para las que se define el tipo de cubierta, pudiendo ser fuera de las mismas, tanto plana como inclinada.

Las principales características de las cubiertas inclinadas, son que la altura de la cumbrera no puede superar los 2 m, desde la cota superior del forjado de cubierta, el arranque debe ser horizontal, y la pendiente máxima debe estar comprendida entre los 25 ° y los 35 °. Además se prohíben los casetones y accesos a las cubiertas, y cualquier tipo de instalación por encima de la altura máxima, que normalmente viene a coincidir, con la cota superior del forjado de cubierta, con una magnitud, según el número de plantas permitidas, con la altura existente en los edificios catalogados o de la Villa, o con la altura grafiada en la planimetría de los espacios urbanos catalogados.

1.6.2 Características de la cubierta tradicional en Priego.

Si analizamos algunas fotos históricas de la ciudad de Priego, o las características de las cubiertas de los edificios que se conservan, resulta lo siguiente:

- El cuerpo principal edificado se resolvía con una cubierta inclinada con cobertura de teja cerámica tipo árabe, a dos aguas. En los cuerpos anexos, a veces se prolongaba el segundo faldón inclinado, pero en la mayoría de los casos se construía una cubierta independiente (véase anexo I Fotografías históricas).
- El fondo del cuerpo principal, y de la cubierta a dos aguas, tenía una longitud media 10,5 m, según se desprende de un estudio realizado de algunos de los edificios catalogados que se conservan (véase anexo II Cuadro de fondo del cuerpo principal).
- Del análisis del estado actual de los edificios definido en el catálogo de patrimonio edificado, resulta que el porcentaje medio de superficie de cubierta de teja en la parcela, es de 64,07 % para edificios con protección estructural, y de 64,23 % para edificios con ambiental (véase anexo III Cuadro porcentaje de cubierta de teja). Para edificios incluidos en el Barrio de La Villa, resulta 65,01 %.
- Del estudio de las pendientes de las cubiertas inclinadas, en algunos de los edificios catalogados que han sido objeto de intervención en los últimos años, y de algunos levantamientos gráficos que constan en esta administración, resulta que predominan los porcentajes de entorno al 25-35 %, si bien se localizan algunas cubiertas que llegan al 50 % (véase anexo IV Estudio de pendientes de cubiertas inclinadas).

I. MEMORIA

1.6.3 Evolución y antecedentes normativos de la regulación de las cubiertas.

Como se ha indicado en el apartado anterior, la cubierta tradicional de las edificaciones en Priego, era la inclinada a dos aguas con cobertura de teja árabe. Las primeras cubiertas planas que se construyen en el centro datan de los años 50 y 60, fechas en las que se ejecutan los primeros edificios de hormigón armado, y en los que aún no se habían puesto en valor los centros históricos.

En los primeros instrumentos de planeamiento municipal, la Delimitación del Suelo Urbano del año 1976 y las Normas Subsidiarias Municipales del año 1982, no existe ningún interés en proteger la ciudad histórica, y se introducen una serie de criterios y parámetros que difieren notablemente con las características de las construcciones tradicionales. En relación con las cubiertas, se permite la construcción de áticos retranqueados (sin limitaciones) por encima de la altura máxima, y con excepción del Barrio de la Villa (o de la Delimitación del Conjunto Histórico del año 1972), se permiten todo tipo de cubiertas, prohibiéndose las de chapa de fibrocemento para edificios residenciales, comerciales u oficinas.

La regulación en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias Municipales del año 1989 sigue siendo muy deficiente, ya que se siguen permitiendo las construcciones de los áticos, aunque se limita a usos no residenciales. Se definen cuatro Conjuntos Urbanísticos de Interés, el Barrio de la Villa y Paseo del Adarve, la Zona Histórico-Artística de la Fuente del Rey, la Calle Río y el Paseo de Colombia y Carrera de Álvarez, en los que se obliga a la ejecución de cubiertas inclinadas de teja árabe; para el resto se permiten todos los tipos de cubiertas, prohibiéndose el uso de placas de fibrocemento.

En el año 1992 se redacta y tramita una modificación puntual del TRNNSS, y que entre otros, modifica la regulación de los áticos, limitando su altura, su superficie construida máxima y ocupación, si bien se siguen permitiendo.

Con todo, hasta el año 2001 en que se aprueba el planeamiento de protección, la regulación de las cubiertas en el Centro Histórico de Priego, y de la ampliación del Conjunto Histórico incoado en el año 1979 y declarado en el 2002, es prácticamente inexistente, posibilitándose la construcción de áticos y de cubiertas planas o inclinadas, sin apenas limitación.

Cuando entra en vigor el Plan Especial, y con excepción del Barrio de la Villa, ya existía una importante transformación en las cubiertas de los edificios en Priego (véase anexo IV). Aunque este documento introduce una regulación de las mismas, no ha resultado suficiente, ni tampoco ha sido aplicada correctamente, por lo que, aunque se ha mejorado el tratamiento de las cubiertas, debe revisarse para conseguir una mejor conservación de la imagen de la ciudad histórica.

1.6.4 Análisis y carencias detectadas.

Del estudio de la actual regulación de las cubiertas, así como de sus antecedentes normativos, de las características de las cubiertas de la ciudad histórica, y su evolución, y tras más de 10 años de vigencia del Plan Especial, se detectan algunas carencias y deficiencias en el texto normativo, y en la ambigüedad y aplicación práctica del mismo:

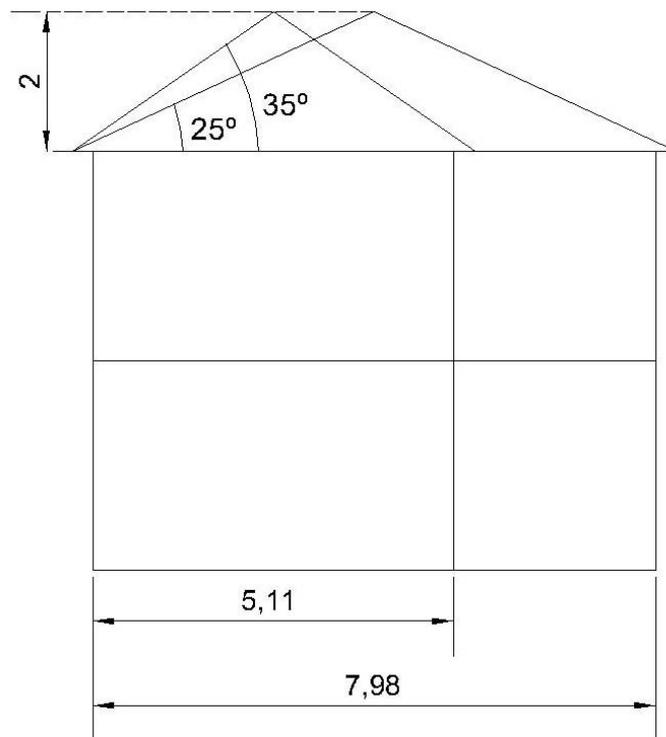
- La actual regulación, y salvo en edificios, espacios o conjuntos catalogados que rigen otros criterios, se establece una obligación de cubierta inclinada de teja en los 7 primeros metros del edificio, permitiéndose cubierta plana en el resto. Sin

I. MEMORIA

embargo resulta contradictorio que se permita cubierta plana en la mayor parte del edificio, y que no se permitan los accesos a las mismas.

- La falta de regulación de algunas condiciones geométricas de las cubiertas, y la tendencia a usar o acceder a las cubiertas que se viene practicando desde los años 60, ha dado lugar a que para facilitar o posibilitar dicho acceso, la cubierta inclinada se resuelva a un agua en los 7 primeros metros, apareciendo unos hastiales, contrarios a la solución constructiva tradicional.
- Resulta también contradictorio que se permitan las cubiertas planas, pero que no se regulen sus condiciones, más cuando la superficie de las mismas, puede ser muy superior a la parte resuelta con cubierta inclinada.
- Definición errónea de las pendientes.

La inclinación de las pendientes de las cubiertas establecida en el planeamiento vigente, se indican deben estar comprendidas entre 25° y 35° , traducido a tanto por ciento, sería de entre 46,6 % y 70 %. De resolverse las cubiertas inclinadas con las condiciones geométricas actualmente definidas en planeamiento, resulta lo siguiente:



La realidad constructiva de la ciudad de Priego, es que las cubiertas inclinadas tradicionales tienen unas pendientes de entorno al 25-35 %, según se desprende del estudio realizado. Pendientes mucho más superiores no parece puedan resolverse utilizando medios tradicionales, y con porcentajes superiores al 45-50 %, para la colocación de tejas curvas se debe utilizar otros sistemas de agarres, como ganchos, para garantizar la sujeción de las mismas.

I. MEMORIA

Además, de consulta realizada a diversos textos normativos y manuales técnicos, resulta lo siguiente:

* La Orden de 10 de diciembre de 1974 por la que se aprueba la norma tecnológica de la edificación NTE-QTT/1974, y aunque no tiene un carácter preceptivo, el texto recoge una serie de recomendaciones, establece para las cubiertas inclinadas con un faldón de teja curva una inclinación comprendida entre 15 y 22 °, traducido a porcentaje, sería 26,8 % y 40 %.

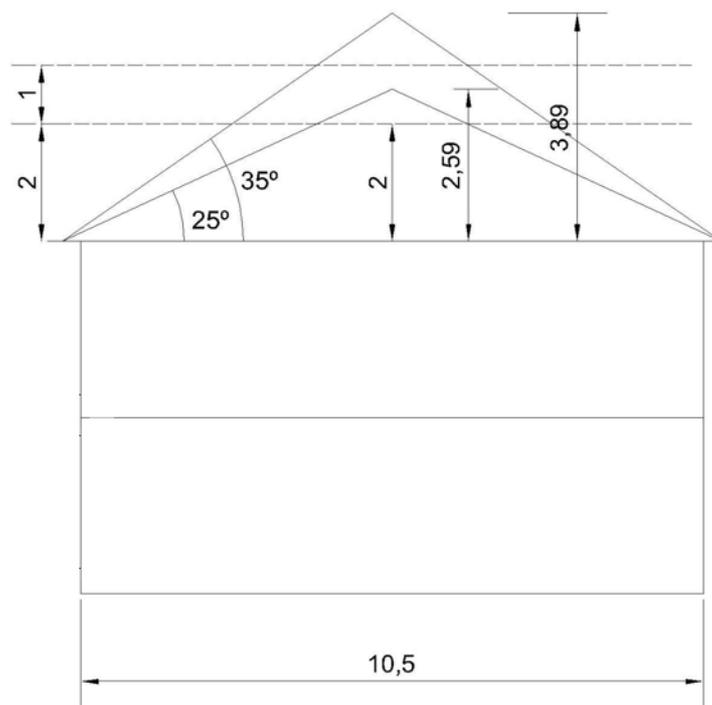
* Por su parte, en el CTE DB HS Salubridad, documento que sí es de obligado cumplimiento, en su punto 2.4.3.1 se recoge para una cubierta inclinada de teja curva una pendiente mínima de 32 %. No se recoge una pendiente máxima, pero en todo caso, el 32 % mínimo difiere notablemente del 46,6% mínimo establecido por planeamiento.

* Realizada varias consultas en manuales técnicos y de diferentes casas comerciales de tejas, resulta que en la mayoría, se establece una pendiente máxima para las cubiertas inclinadas de teja curva de entorno al 55 %.

De todo, se concluye que existe un error en la definición de la inclinación de la cubierta en grados, y no en tanto por ciento. Además resulta que cubiertas con inclinaciones muy elevadas podrían dar pie a la implantación de usos bajo cubierta no autorizables por el planeamiento, y que pueden tener efectos muy negativos para la protección y conservación del Conjunto Histórico.

- Altura de la cumbre insuficiente.

Para los fondos de crujía medios preexistentes en Priego estudiados en la presente innovación, y para una cubierta tradicional a 2 aguas, resulta insuficiente una altura de cumbre de 2 m, tal y como se representa en el siguiente esquema, tanto para las pendientes de cubierta actualmente definidas en planeamiento, como para los nuevos parámetros que se pretenden establecer.



Según regulación actual

I. MEMORIA

- Finalmente señalar que la total prohibición de colocar instalaciones por encima de la altura máxima (normalmente el forjado de cubierta), y en las fachadas, no es compatible con las exigencias de habitabilidad y confort de los edificios, y han derivado en la colocación, sin ningún tipo de control, de dichas instalaciones y maquinaria.

I. MEMORIA

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1 Criterios y objetivos generales.

La presente innovación tiene por objeto modificar la regulación de las cubiertas en el ámbito del Plan Especial, en lo relativo a configuración, composición y usos, con la finalidad de mejorar la protección de la imagen de la ciudad histórica, y facilitar, de una forma controlada e integrada, el acceso y la ubicación de instalaciones, por encima de la altura máxima.

2.2 Alcance y encuadre legal.

La presente innovación no establece criterio nuevo alguno en la ordenación estructural del municipio, afectando a un apartado de las condiciones estéticas establecidas en las condiciones generales y particulares de cada zona en el ámbito del planeamiento de protección, y que formaría parte de la ordenación urbanística pormenorizada preceptiva, al tratarse de la ordenanza de edificación de un suelo urbano consolidado (art. 10.2.A.a de la LOUA).

Puesto que la modificación afecta puntualmente a la ordenación pormenorizada preceptiva, le corresponde al Ayuntamiento su Aprobación Inicial y Definitiva previos informes sectoriales de la Consejería de Cultura y de Obras Públicas y Vivienda, de la Junta de Andalucía.

Además el documento cumple los requisitos establecidos en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2000, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

2.3 Procedencia de la modificación: conveniencia y oportunidad.

La innovación es procedente conforme a lo establecido en el art. 1.2 del Plan Especial, que recoge entre sus determinaciones la vigencia y revisión del mismo, que textualmente indica: "El presente Plan podrá ser modificado excepcionalmente, si así se requiere para introducir rectificaciones de carácter aislado y de escasa entidad, o reajustes específicos en sus documentos o determinaciones, siempre que no constituya supuesto de revisión".

Por su parte en el punto 6 del citado artículo se establece que la aprobación de cualquier revisión o modificación deberá someterse al informe vinculante de la Consejería de Cultura, y su tramitación administrativa será análoga a la exigida para la aprobación del mismo, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y la de Patrimonio Histórico Andaluz.

Además la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente (Art. 38.3 de la LOUA).

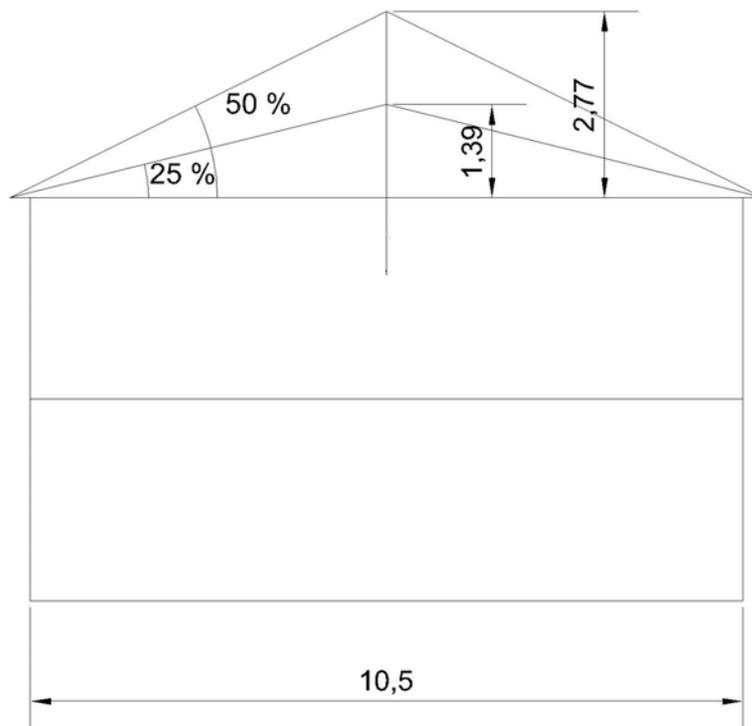
Se considera oportuna para mejorar el tratamiento de las cubiertas en el Conjunto Histórico, y dar cabida de forma controlada a una serie de demandas actuales como la ubicación de maquinarias de instalaciones y accesos a cubiertas.

I. MEMORIA

2.4 Descripción y justificación de la modificación propuesta.

Con el presente documento, y en base al análisis realizado, se modifican los siguientes aspectos, relativos a las características geométricas y compositivas, y a los usos de las cubiertas:

- La pendiente o inclinación de las cubiertas inclinadas, pasaría de estar comprendida de entre 25 ° y 35 ° (46,6 % y 70 %) al 30 % y 60 %, ya que como se ha indicado en el análisis, y en la memoria informativa, las pendientes tradicionalmente utilizadas en Priego eran de entorno al 30 %. Se estima conveniente recoger un abanico posible de pendientes en cubiertas inclinadas, tal que queden incluidas las inclinaciones actuales, y las mínimas exigidas en normativa técnica. Como máximo, se toma el mayor valor localizado en pendientes, del 50 %, y que se entiende suficiente, para se puedan dar respuesta a las diferentes soluciones que puedan presentarse, evitando pendientes excesivas que podrían favorecer la instalación de usos bajo cubierta no permitidos.
- La altura máxima de la cumbrera pasa de 2,00 m a 2,80 m, ya que la actual resulta insuficiente para posibilitar cubiertas inclinadas a dos aguas con pendientes apropiadas para los fondos edificados tradicionales en Priego. La altura máxima resulta de diseñar una cubierta a dos aguas, con un fondo medio de 10,5 m, y para la máxima pendiente autorizable.



I. MEMORIA

- Se establece que las cubiertas inclinadas en el primer cuerpo construido, y en la zona de ocupación obligatoria, deben resolverse preferentemente a dos aguas.
- Se establece un porcentaje mínimo de cubierta inclinada con acabado de teja del 65 % de la cubierta, siempre y cuando el tratamiento de las áreas protegidas no establezcan diferentes criterios. Para La Villa, la parte de cubierta que no sea inclinada será no transitable.
- Se compatibiliza el uso de tejas cerámicas color crudo en edificios situados en espacios urbanos catalogados, centro histórico y entorno centro histórico, manteniéndose la obligación de colocar tejas cerámicas tipo árabe (tradicionales) color crudo en edificios catalogados y en la Villa.
- Se establecen unas condiciones estéticas en las cubiertas planas, y la altura máxima de los petos y cerramientos medianeros de las mismas, que carecían de ninguna regulación.
- En todo el ámbito del Plan Especial, con excepción del Conjunto Urbano de la Villa, se compatibilizan los usos bajo el tejado, única y exclusivamente para el acceso a la cubierta, siempre y cuando queden integrados volumétrica y compositivamente, y no se resuelvan como cuerpos aislados. Se prohíben expresamente los casetones de azoteas en todo el ámbito. De esta forma se da respuesta al acceso a la parte de cubierta plana de los edificios de una forma controlada, y compatible con la protección del Conjunto Histórico.
- Para dar respuesta a las necesidades actuales, y realizar una supervisión municipal de las mismas, se compatibiliza la colocación de instalaciones por encima de la altura máxima, debiendo quedar perfectamente definidas en la documentación planimétrica de proyecto, y siempre y cuando queden integradas en la cubierta, y no supongan ningún impacto visual. Se prohíbe expresamente la instalación de placas solares por encima de la altura máxima.

Esto implica la modificación de los siguientes artículos del texto normativo del Plan Especial, en concreto, del Título Quinto “Regulación de la Edificación”:

- Art. 5.8 “Construcciones por encima de la altura máxima”, del capítulo 1, “Condiciones generales”.
- Art. 5.20 “Construcciones por encima de la altura máxima”, del capítulo 3, “Condiciones particulares de la zona Edificios protegidos-Edificaciones pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado”.
- Art. 5.23 “Condiciones particulares de estética”, del capítulo 3, “Condiciones particulares de la zona Edificios protegidos-Edificaciones pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado”.
- Art. 5.35 “Construcciones por encima de la altura máxima”, del capítulo 4, “Condiciones particulares de la zona La Villa - Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa”.
- Art. 5.38 “Condiciones particulares de estética”, del capítulo 4, “Condiciones particulares de la zona La Villa - Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa”.

I. MEMORIA

- Art. 5.50 “Construcciones por encima de la altura máxima”, del capítulo 5, “Centro Histórico - Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados”.
- Art. 5.53 “Condiciones particulares de estética”, del capítulo 5, “Centro Histórico - Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados”.
- Art. 5.64 “Construcciones por encima de la altura máxima”, del capítulo 6, “Centro Histórico”.
- Art. 5.67 “Condiciones particulares de estética”, del capítulo 6, “Centro Histórico”.
- Art. 5.79 “Construcciones por encima de la altura máxima”, del capítulo 7, “Edificación entre medianeras – Entorno Centro Histórico”.
- Art. 5.82 “Condiciones particulares de estética”, del capítulo 7, “Edificación entre medianeras – Entorno Centro Histórico”.

La Arquitecta Municipal,

II. NORMAS URBANÍSTICAS

II. NORMAS URBANÍSTICAS

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

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

Artículo 5.8. Construcciones por encima de la altura máxima.

En el ámbito del Plan Especial, será de aplicación lo establecido en el artículo 70 ("Construcciones por encima de la altura máxima"), del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, con las siguientes especificaciones:

a) En relación con el apartado "a" del artículo 70 del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, **la pendiente del tejado deberá estar comprendida entre el 30 % y 60 %**, la cumbrera de las cubiertas inclinadas no podrá sobrepasar la altura de **dos con ocho (2,80)** metros sobre la altura máxima, para los edificios incluidos en el ámbito del presente documento. Además, el tejado del edificio tendrá sus arranque horizontales y situados sobre la cara superior del último forjado en todas las líneas perimetrales de las fachadas exteriores del edificio, salvo en las parcelas en esquina que podrán tratar como hastial al menos uno de ellos.

En el ámbito del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba no se autoriza ningún tipo de uso bajo el tejado, **con excepción, del espacio estrictamente necesario para poder acceder a la azotea, en caso de que la misma sea compatible.**

b) En relación con el apartado "b" del artículo 70 del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, quedan prohibidos en el ámbito del Plan Especial los casetones de acceso a azoteas, **que en su caso deberán resolverse a través del bajo cubierta.**

c) En relación con el apartado "d" del artículo 70 del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, la ubicación de los elementos técnicos de las instalaciones a situar por encima de la altura máxima permitida, quedará regulada en las ordenanzas de las correspondientes calificaciones establecidas en este documento de Plan Especial.

d) **Los petos de azotea en fachadas exteriores e interiores, con una altura máxima de 1,20 m medidos desde la cota superior del forjado de planta alta, y los de separación de parcelas, que deberán resolverse opacos y tener una altura máxima de 1,80 m.**

Artículo 5.20. 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. 5.23 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**

II. NORMAS URBANÍSTICAS

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 otra 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.

Artículo 5.23. Condiciones particulares de estética.

1. Para edificios con la presente calificación ubicados en el Conjunto Urbano de La Villa, deberá atenderse a las condiciones particulares de estética de aplicación correspondientes a la calificación de "La Villa-Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano de La Villa".

2. Para edificios con la presente calificación ubicados en Espacios Urbanos Catalogados, deberá atenderse a las condiciones particulares de estética de aplicación correspondientes a la calificación de "Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados".

3. Para el resto de edificios con la presente calificación, deberá atenderse a las condiciones particulares de estética de aplicación correspondientes a la calificación de "Centro Histórico".

4. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural, dentro del "área de protección estructural" se cumplirán las condiciones de estética resultantes de la aplicación de las determinaciones contempladas en el Título Cuarto, "Normas de Protección", del presente Plan Especial.

5. El tratamiento de cubierta correspondiente al "área de protección volumétrica" en cada parcela será obligatoriamente el definido para la misma en la correspondiente ficha de Catálogo.

Podrá ser:

- a) Tratamiento mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe.
- b) Tratamiento mediante cubierta plana o azotea.

Las cubiertas inclinadas de teja cumplirán las condiciones siguientes:

- a) La pendiente admisible estará comprendida entre **30 % y 60 %**, y se resolverá **preferentemente a dos aguas, al menos en el primer cuerpo del edificio, salvo que la protección estructural o volumétrica establezca otro criterio.**
- b) Se cubrirán mediante teja cerámica de tipo árabe, color crudo.
- c) Presentarán arranque horizontal en todas las líneas perimetrales de las fachadas, apoyando directamente el faldón de teja sobre la cornisa, que será siempre prolongación horizontal del último forjado, salvo en las parcelas en esquina, que podrán tratar como hastial al menos uno de ellos.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

d) Su cumbrera no sobrepasará **dos con ocho (2,80)** metros sobre la cara superior del forjado de última planta.

e) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas acabadas con metalizado.

Las cubiertas planas se revestirán con baldosas tipo cerámicas en tono similar al de la teja árabe tradicional, de modo que se reduzca su impacto visual, y quede mejor integrada.

6. El tratamiento de la cubierta correspondiente a los volúmenes construidos situados en aquellas zonas de la parcela no grafiadas como "área de protección estructural", ni "área de protección volumétrica", **podrá ser de cubierta de teja o azotea plana, esta última condicionada a que al menos el 65 % de la cubierta del edificio se resuelva inclinada con teja.**

Para los Edificios Catalogados incluidos en el Conjunto Urbano de la Villa, las cubiertas planas serán no transitables, y se destinarán única y exclusivamente a la colocación de elementos técnicos de instalaciones.

7. En su caso, podrán realizarse accesos a las cubiertas planas, que deberán resolverse a través del bajo cubierta, nunca mediante un casetón, que deberán ser compatibles con las condiciones de protección establecidas en la ficha de catálogo, y que en todo caso deberán quedar integrados volumétricamente en la cubierta. Para edificios situados en el Conjunto Urbano de la Villa, están expresamente prohibidos los accesos a las cubiertas.

8. El cerramiento correspondiente a los patios que se manifiesten a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco, y de altura mínima de doscientos (200) centímetros.

Artículo 5.35. 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. 5.38 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.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

2. No se permitirá sobre la altura máxima ninguna otra 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.

Artículo 5.38. Condiciones particulares de estética.

1. Consideración del entorno.

a) Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de las construcciones proyectadas sobre el medio que las rodea, y el perfil de la zona, su incidencia, en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones, con las fincas colindantes y, para la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área o zona, así como demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

b) La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano del estado actual, y del estado futuro, que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

c) La administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

d) La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

2. Composición y materiales de fachada.

a) Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales o talleres, si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibido la composición incompleta, que deje pendiente la fachada de los locales comerciales o talleres.

b) La composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

c) Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, mediante huecos a eje, y el empleo en las plantas piso de huecos de proporción acorde con el entorno.

d) No podrán disponerse núcleos de escalera hacia las fachadas a viario o espacio público siempre que ello suponga la aparición de huecos, para su iluminación y/o ventilación, alternados en altura con los del resto de dependencias del inmueble.

e) Las fachadas y los paramentos verticales de las edificaciones que queden vistas desde los espacios públicos, se acabarán obligatoriamente mediante el empleo de materiales

II. NORMAS URBANÍSTICAS

tradicionales, con tratamiento base en fachadas mediante enlucido o revoco pintado a la cal.

f) El cerramiento correspondiente a los patios que se manifiesten a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco de altura mínima doscientos (200) centímetros.

g) Quedan expresamente prohibidos los recercados y jambeados de huecos.

3. Zócalos.

Las edificaciones carecerán de zócalo.

4. Proporción y tipos de huecos.

a) La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá acomodarse a las invariantes del entorno.

b) La proporción de los huecos será predominantemente vertical en planta baja y primera, admitiendo en la planta de desván o sobrado, huecos con formas más diversas, que podrán ser, entre otras, de traza cuadrada, oval, apaisada...

Todos los huecos de fachada deberán contar con un ancho igual o menor de 1,20 m., exceptuándose los huecos de puertas de acceso en planta baja, que podrán contar con un ancho máximo de 1,50 m., y en su caso, los de garaje, que podrán llegar hasta 3,00 m. Además, en cada planta, la suma de la longitud de los anchos de los huecos no podrá ser mayor del 50% de la longitud total de fachada.

c) Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, y pequeños talleres deberán ser acordes con lo especificado anteriormente, no permitiéndose huecos que no queden integrados en la composición general del edificio.

d) Serán admisibles única y exclusivamente los huecos de fachadas adintelados, quedando prohibido cualquier tipo de solución con arco, en cualquiera de sus variedades.

5. Carpintería. Puertas, ventanas y persianas.

a) Las carpinterías exteriores serán de madera barnizada o pintada en tonos oscuros.

b) Las persianas serán enrollables mediante cordón exterior, pintadas en tonos oscuros predominando los verdes. Quedan prohibidas las persianas enrollables de lamas cuyo funcionamiento se realiza mediante tambor y cinta.

c) Los cristales serán transparentes y no se permitirán tonalidades oscuras ni colores llamativos.

6. Cerrajería

a) Serán de acero pintadas en color oscuro, predominando el negro.

b) Se recomienda que la cerrajería esté formada por pletinas horizontales, de distinta dimensión en función de la posición que ocupen, y elementos verticales con tratamiento singular para los que configuran las esquinas. Queda prohibido cualquier tipo de filigrana o tratamiento decorativo en las mismas.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

c) La posición de la cerrajería con respecto al plano de fachada, podrá ser la siguiente:

- Enrasada con el plano de fachada.
- Podrá situarse volada una distancia menor a siete (7) centímetros con respecto al plano de fachada.
- Podrán encontrarse ligadas a elementos y cuerpos volados, en donde la reja se alinea con el vuelo de éstos.

7. Cuerpos salientes.

a) Se permiten los cuerpos volados abiertos, enrejados totalmente, o hasta la altura aproximada de un (1) metro (balcones), en todas las plantas, excepto la baja. El ancho del vuelo será inferior a veinticinco (25) centímetros. La longitud será siempre inferior a ciento cincuenta (150) cm., acorde a la proporción del hueco que le da acceso, y la suma de todas las longitudes de los anchos de vuelos de los cuerpos salientes en una fachada será inferior al sesenta por ciento (60%) de la longitud total de la misma.

El canto máximo del vuelo será de quince (15) centímetros. En el caso de cuerpos salientes totalmente enrejados, dispondrán un remate superior que cumplirá todas las condiciones referidas a vuelos en este apartado.

b) No se permiten fuera de las alineaciones definidas en los diversos documentos del presente Plan Especial, ningún tipo de cuerpos volados cerrados, ni siquiera los parcialmente acristalados o acristalados en su totalidad.

c) Los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

8. Elementos salientes. Aleros y cornisas.

a) Los elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

b) Las rejas voladas y molduras podrán sobresalir un máximo de siete (7) centímetros respecto al paramento de fachada.

c) En los aleros y cornisas, el ancho del vuelo será inferior al cinco por ciento (5%) del ancho de calle y en cualquier caso inferior a veinticinco (25) centímetros. Su longitud podrá ser igual a la de la fachada.

d) El canto máximo de aleros y cornisas será inferior a veinticinco (25) centímetros.

9. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a siete (7) centímetros, con ninguna clase de decoración de portales o cualquier otro elemento.

10. Medianerías.

a) Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

b) Por razones de ornato, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia estética.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

11. Cubiertas.

a) El tratamiento de cubierta, correspondiente al "área de protección volumétrica" en cada parcela, será obligatoriamente el definido para la misma en el correspondiente plano "Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Criterios de Intervención".

Podrá ser:

- Tratamiento mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe.
- Tratamiento mediante cubierta plana.

b) El tratamiento de la cubierta, correspondiente a los volúmenes construidos situados en aquellas zonas de la parcela no grafiadas como "área de protección volumétrica", podrá ser tanto de cubierta de teja como **azotea plana no transitable, esta última condicionada a que al menos el 65 % de la cubierta del edificio se resuelva inclinada con teja.**

c) Las cubiertas inclinadas cumplirán las condiciones siguientes:

- La pendiente admisible estará comprendida entre **30 % y 60 %**.
- **Se resolverán preferentemente a dos aguas, al menos en el primer cuerpo del edificio, salvo que la protección volumétrica establezca otro criterio.**
- Se cubrirán mediante teja cerámica de tipo árabe, color crudo.
- Presentarán arranque horizontal en todas las líneas perimetrales de las fachadas, apoyando directamente el faldón de teja sobre la cornisa, que será siempre prolongación horizontal del último forjado. En las parcelas en esquina se permitirá el tratamiento de al menos una de sus fachadas como hastial.
- Su cumbre no sobrepasará **dos con ocho (2,80)** metros sobre la cara superior del forjado de última planta.
- Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas acabadas con metalizado.

d) Las cubiertas planas se revestirán con baldosas tipo cerámicas en tono similar al de la teja árabe tradicional, de modo que se reduzca su impacto visual, y quede mejor integrada.

e) Quedan expresamente prohibidos los accesos a las cubiertas planas no transitables en el Conjunto Urbano de la Villa.

f) En general, no es aconsejable el empleo de canalones para recogida de las aguas de cubierta, debiéndose resolver preferentemente mediante el vuelo de las piezas de canal-meones-con respecto al alero de remate del edificio.

g) En el caso de emplear canalón, será de cinc o chapa galvanizada pintado de color oscuro, preferentemente verde, con sujeción al paramento de fachada mediante mantenientes de acero. Los bajantes cumplirán lo establecido para los canalones, y bien se embutirán dentro del paramento de fachada de la planta baja hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros - medida desde el punto de encuentro con la acera o vial público-, o se protegerán, hasta la misma altura, mediante pieza vista de fundición.

12. Tratamiento de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán terminarse acorde con el tratamiento tradicional de

II. NORMAS URBANÍSTICAS

dichos elementos en la arquitectura de Priego. En todo caso, dichos elementos aparecerán siempre revestidos con fábrica de ladrillo y terminados mediante enlucido con acabado de pintura a la cal.

b) Se prohíben depósitos vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado de los permitidos.

13. Instalaciones en la fachada.

a) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar a la estética de la misma.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de doscientos sesenta (260) centímetros sobre el nivel de la acera.

En todo caso se deberá adecuar las soluciones estéticas de los elementos a situar en el plano de fachada, relacionados con estas instalaciones, con la composición general de la misma, mediante el empleo de elementos perforados en composición con las carpinterías próximas o soluciones similares.

b) Se prohíbe la disposición de equipos de antenas o recepción de emisiones en las fachadas, debiéndose situar en una ubicación dentro del edificio que no sea perceptible desde el viario o espacio público.

14. Elementos salientes no permanentes.

Queda prohibida la utilización de elementos salientes no permanentes que vuelen sobre la vía pública, tales como los toldos, anuncios y similares.

En el caso de anuncios, éstos deberán integrarse en la composición de la fachada.

15. Protección del arbolado.

a) Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

b) Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión y deterioro.

Artículo 5.50. 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**

II. NORMAS URBANÍSTICAS

del título V Regulación de la edificación, así como en el art. 5.53 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.

Artículo 5.53. Condiciones particulares de estética.

1. Consideración del entorno.

a) Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de las construcciones proyectadas sobre el medio que las rodea, y el perfil de la zona, su incidencia, en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones, con las fincas colindantes y, para la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área o zona, así como demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

b) La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano del estado actual, y del estado futuro, que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

c) La administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

d) La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

2. Composición de fachada.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

a) Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales y talleres en planta baja, si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibido la composición incompleta dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como forma de composición. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos de locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y hueco habrá de tener una dimensión mínima de sesenta (60) centímetros (para el caso de huecos de acceso a garajes, la distancia mínima queda regulada en el apartado g).

c) No podrán disponerse núcleos de escalera hacia las fachadas a viario o espacio público siempre que ello suponga la aparición de huecos, para su iluminación y/o ventilación, alternados en altura con los del resto de dependencias del inmueble.

d) En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.

En todo caso, la composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

e) Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo en las plantas piso de hueco de proporción vertical. Se recomiendan los huecos de fachadas adintelados, y cuyo ancho en plantas altas no supere la dimensión de 1,20 m. En todo caso, la suma de las longitudes de los anchos de huecos en cada una de las plantas altas no superará el 60% de la longitud total de fachada.

f) Igualmente se recomienda el dominio del macizo sobre el hueco en la composición de la fachada. En todo caso, la suma de las longitudes de anchos de huecos no podrá superar el 60% de la longitud total de fachada.

g) Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros medidos entre jambas, y quedarán a una distancia mínima de cuarenta (40) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada.

3. Materiales de fachada.

a) Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Centro Histórico de Priego de Córdoba, con las limitaciones establecidas en este artículo. En el caso de optarse por ladrillo visto, éste deberá responder a las siguientes condiciones:

- El ladrillo habrá de ser macizo, quedando prohibidos los vitrificados, escalcificados, pintones y/o pardos. No tendrán hendiduras, grietas ni oquedades.
- Su coloración será roja, rojiza u ocre claro. Se prohíben los ladrillos de color negro. Se prohíbe también la composición pintoresquista con ladrillo de tejar basto, incluso si sólo es en bajos comerciales.
- El llagueado será preferentemente a hueso, quedando el mortero oculto. En caso contrario su espesor visible no será superior a cinco (5) milímetros.

b) Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

c) Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. En el caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de la composición (recercos, tiras ornamentales, etc.)

d) Se recomienda el uso de revocos con pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin.

e) La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares (chino proyectado) extendidos a la totalidad de la fachada.

f) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y cantería, quedando prohibido los aplacados de azulejería.

4. Carpintería. Puertas, ventanas y persianas.

a) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada en tonos oscuros. También podrán emplearse perfiles de acero pintados en tonos tradicionales (marrón, verde, etc.). Se prohíben los tonos brillantes y los anodizados y similares.

b) Se recomienda el uso de contraventanas, mediante el empleo de persianas de librillo de madera o metálicas pintadas, o el uso de persianas enrollables mediante cordón exterior, pintadas en tonos oscuros.

Se prohíben las persianas enrollables de tambor.

c) Los cristales serán transparentes y no se permitirán tonalidades oscuras ni colores llamativos.

5. Cerrajería

a) Será de acero, maciza o de perfil hueco, pintada en color oscuro, predominando el negro, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan esta condición.

b) Se recomienda que la cerrajería esté formada por pletinas horizontales, de distinta dimensión en función de la posición que ocupen, y elementos verticales con tratamiento singular para los que configuran las esquinas.

c) La posición de la cerrajería con respecto al plano de fachada, podrá ser la siguiente:

- Enrasada con el plano de fachada.
- Podrá situarse volada una distancia menor a diez (10) centímetros con respecto al plano de fachada.
- Podrán encontrarse ligadas a elementos y cuerpos volados, en donde la reja se alinea con el vuelo de éstos.

6. Cuerpos salientes.

a) Son cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación.

b) El vuelo de cualquier cuerpo saliente será igual o inferior a las siguientes dimensiones:

II. NORMAS URBANÍSTICAS

- Calles de ancho menor o igual a seis (6) metros, treinta (30) centímetros.
 - Calles de ancho mayor a seis (6) metros, sesenta centímetros.
- Podrán situarse en cualquier planta, excepto la baja.

c) Se permiten los cuerpos volados abiertos enrejados totalmente en todas las plantas, excepto en la baja. La longitud será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, y acorde con el hueco que le da acceso.

El canto máximo del vuelo será de quince (15) centímetros. En el caso de cuerpos salientes totalmente enrejados, dispondrán un remate superior que cumplirá las todas las condiciones referidas a vuelos en este apartado.

d) En el caso de balcones, la longitud del balcón será la correspondiente al hueco, incrementada en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros, salvo en el caso en el que el balcón sea corrido, lo que deberá estar justificado basándose en la composición de fachada.

El canto máximo del vuelo será de quince (15) centímetros.

e) Para el caso de cuerpos volados cerrados, únicamente podrán utilizarse los parcialmente acristalados o acristalados en su totalidad (cierres), siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada. La longitud de dichos cierres, suma de las abarcadas por todos los cierres proyectados, no superará, en ningún caso, 1/4 de la longitud total de la fachada, y la longitud máxima para cada uno de ellos se fija en doscientos cincuenta (250) centímetros.

f). Todo cuerpo saliente deberá separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

g) Se prohíbe el remate de los cuerpos salientes mediante tratamiento en forma de pequeños tejados o tejares.

h) Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios se regirán por las condiciones fijadas para calles.

7. Elementos salientes. Aleros y cornisas.

a) Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

b) Los vuelos de los elementos salientes serán inferiores a diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada en planta baja, y en el resto de las plantas se regirá por las dimensiones establecidas en este mismo artículo para los cuerpos salientes.

c) El canto máximo de aleros y cornisas será inferior a veinticinco (25) centímetros.

8. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros, con ninguna clase de decoración de portales o cualquier otro elemento.

9. Medianerías.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

a) Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

b) Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia estética.

10. Cubiertas

a) El tratamiento de cubierta, correspondiente al "área de protección volumétrica" en cada parcela, será obligatoriamente el definido para la misma en el correspondiente plano "Edificaciones pertenecientes a los Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de Intervención".

Podrá ser:

- Tratamiento mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe.
- Tratamiento mediante cubierta plana.

b) El tratamiento de la cubierta, correspondiente a los volúmenes construidos situados en aquellas zonas de la parcela no grafiadas como "áreas de protección volumétrica", podrá ser tanto de cubierta de teja como azotea plana, **esta última condicionada a que al menos el 65 % de la cubierta del edificio se resuelva inclinada con teja.**

c) Las cubiertas inclinadas cumplirán las condiciones siguientes:

- La pendiente admisible estará comprendida entre **30 % y 60 %**, y **preferentemente, deberán resolverse a dos aguas, al menos en el primer cuerpo del edificio, salvo que la protección volumétrica establezca otro criterio.**
- Se cubrirán mediante teja cerámica de tipo árabe, color crudo.
- Presentarán arranque horizontal en todas las líneas perimetrales de las fachadas, apoyando directamente el faldón de teja sobre la cornisa, que será siempre prolongación horizontal del último forjado. En las parcelas en esquina se permitirá el tratamiento de al menos una de sus fachadas como hastial.
- Su cumbre no sobrepasará **dos con ocho (2,80)** metros sobre la cara superior del forjado de última planta.
- Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas acabadas con metalizado.

d) Las cubiertas planas se revestirán con baldosas tipo cerámica en tono similar al de la teja árabe tradicional, de modo que se reduzca su impacto visual, y quede mejor integrada.

e) En su caso, podrán realizarse accesos a las cubiertas planas, que se resolverán a través del bajo cubierta, nunca mediante un casetón, que deberán ser compatibles con las condiciones de protección, y quedar integrados en la composición volumétrica de la cubierta.

f) En general, es aconsejable el empleo de canalones para recogida de las aguas de cubierta, debiéndose ser de cinc o chapa galvanizada para pintar en tonos tradicionales. Los bajantes cumplirán lo establecido para los canalones, y bien se embutirán dentro del paramento de fachada de la planta baja hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros - medida desde el punto de encuentro con la acera o vial público-, o se protegerán, hasta la misma altura, mediante pieza vista de fundición.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

g) Se prohíben las soluciones tipo “perro sentado”, así como cualquier otro elemento decorativo sobre los tejados.

11. Tratamiento de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán terminarse acorde con el tratamiento tradicional de dichos elementos en la arquitectura de Priego. En todo caso, dichos elementos aparecerán siempre revestidos con fábrica de ladrillo y acabados mediante enlucido y pintado.

b) Se prohíben depósitos vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado de los permitidos.

12. Instalaciones en la fachada.

a) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar a la estética de la misma.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de doscientos sesenta (260) centímetros sobre el nivel de la acera.

En todo caso se deberá adecuar las soluciones estéticas de los elementos a situar en el plano de fachada, relacionados con estas instalaciones, con la composición general de la misma, mediante el empleo de elementos perforados en composición con las carpinterías próximas o soluciones similares.

b) Se prohíbe la disposición de equipos de antenas o recepción de emisiones en las fachadas, debiéndose situar en una ubicación dentro del edificio que no sea perceptible desde el viario o espacio público.

13. Elementos salientes no permanentes.

La utilización de elementos salientes no permanentes, tales como anuncios y similares, no implicará vuelo sobre vía pública, debiendo quedar integrados en la composición de la fachada.

Sólo podrán utilizarse toldos en vías de ancho superior a seis (6) metros, los cuales deberán quedar siempre por dentro del bordillo de la acera al menos treinta (30) centímetros, respetando además el arbolado, si lo hubiere, quedando el punto más bajo a una altura no inferior a doscientos sesenta (260) centímetros. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir más de quince (15) centímetros del plano de fachada.

14. Protección del arbolado.

a) Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

b) Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que

II. NORMAS URBANÍSTICAS

durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión y deterioro.

Artículo 5.64. 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. 5.67 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 otra 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.

Artículo 5.67. Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de los mismos materiales.

2. El tratamiento de cubierta en las zonas señaladas dentro de la presente zonificación como de ocupación obligatoria al cien por cien (100%), será mediante cubierta inclinada **tradicional, preferentemente a dos aguas**, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

- a) La pendiente admisible estará comprendida entre **30 % y 60 %**.
- b) Se cubrirán mediante **teja cerámica color crudo**.
- c) Presentarán arranque horizontal en todas las líneas perimetrales de las fachadas, apoyando directamente el faldón de teja sobre la cornisa, que será siempre prolongación horizontal del último forjado. En las parcelas en esquina se permitirá el tratamiento de al menos una de sus fachadas como hastial.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

d) Su cumbrera no sobrepasará **dos con ocho (2,80)** metros sobre la cara superior del forjado de última planta.

e) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas acabadas con metalizado.

f) **Al menos el 65 % de la cubierta del edificio deberá resolverse mediante cubierta inclinada con cobertura de teja; para el resto, podrá colocarse cubierta plana, que se revestirán con baldosas tipo cerámicas en tono similar al de la teja árabe tradicional, de modo que se reduzca su impacto visual, y quede mejor integrada.**

g) **En su caso, podrán realizarse accesos a las cubiertas planas, que se resolverán a través del bajo cubierta, nunca mediante un casetón, y que deberán quedar integrados en la composición volumétrica de la cubierta.**

3. Serán de aplicación todas las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la zona “Centro Histórico-Edificios vinculados a Espacios Urbanos Catalogados”, a excepción de las referidas al apartado de “Cubiertas”, que han quedado específicamente reguladas en el presente artículo.

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.

Artículo 5.82. Condiciones particulares de estética.

1. Consideración del entorno.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

a) Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de las construcciones proyectadas sobre el medio que las rodea, y el perfil de la zona, su incidencia, en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones, con las fincas colindantes y, para la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área o zona, así como demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

b) La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano del estado actual, y del estado futuro, que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

c) La administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

d) La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

2. Composición de fachada.

a) Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales o talleres en planta baja, si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibida la composición incompleta dejando pendiente la fachada de los locales comerciales o talleres.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como forma de composición. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos de locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y hueco habrá de tener una dimensión mínima de sesenta (60) centímetros (excepto en el caso de huecos de acceso a garajes, en que la distancia mínima queda regulada en el apartado g).

c) No podrán disponerse núcleos de escalera hacia las fachadas a viario o espacio público siempre que ello suponga la aparición de huecos, para su iluminación y/o ventilación, alternados en altura con los del resto de dependencias del inmueble.

d) En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.

En todo caso, la composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

e) Se recomienda establecer un orden modular para la fachada y el empleo, en las plantas piso, de hueco de proporción vertical. Se recomiendan los huecos de fachadas adintelados

f) Igualmente se recomienda el dominio del macizo sobre el hueco en la composición de la fachada.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

g) Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros medidos entre jambas, y quedarán a una distancia mínima de cuarenta (40) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada.

3. Materiales de fachada.

a) Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Centro Histórico de Priego de Córdoba, con las limitaciones establecidas en este artículo.

En el caso de optarse por ladrillo visto, éste deberá responder a las siguientes condiciones:

- El ladrillo habrá de ser macizo, quedando prohibidos los vitrificados, escalficados, pintones y/o pardos. No tendrán hendiduras, grietas ni oquedades.
- Su coloración será preferentemente roja, rojiza u ocre claro. Se prohíben los ladrillos de color negro. Se prohíbe también la composición pintoresquista con ladrillo de tejar basto, incluso si sólo es en bajos comerciales.

b) Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

c) Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. En el caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de la composición (recercos, tiras ornamentales, etc.)

d) Se recomienda el uso de revocos con pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin.

e) La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares (chino proyectado) extendidos a la totalidad de la fachada.

4. Carpintería. Puertas, ventanas y persianas.

a) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada en tonos oscuros. También podrán emplearse perfiles de acero pintados en tonos tradicionales (marrón, verde, etc.). Se prohíben los tonos brillantes y los anodizados y similares.

b) Se recomienda el uso de contraventanas, mediante el empleo de persianas de librillo de madera o metálicas pintadas, o el uso de persianas enrollables mediante cordón exterior, pintadas en tonos oscuros. Se prohíben las persianas enrollables de tambor.

c) Los cristales serán transparentes y no se permitirán tonalidades oscuras ni colores llamativos.

5. Cerrajería

Será de acero, maciza o de perfil hueco, pintada en color oscuro, predominando el negro, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan esta condición.

6. Cuerpos salientes.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

a) Son cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación.

b) El vuelo de cualquier cuerpo saliente será igual o inferior a las siguientes dimensiones:

- Calles de ancho menor o igual a seis (6) metros, treinta (30) centímetros.
- Calles de ancho mayor a seis (6) metros, sesenta centímetros.

Podrán situarse en cualquier planta, excepto la baja.

c) El canto máximo del vuelo será de quince (15) centímetros.

d) En el caso de balcones, la longitud del balcón será la correspondiente al hueco, incrementada en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros, salvo en el caso en el que el balcón sea corrido, lo que deberá estar justificado basándose en la composición de fachada.

El canto máximo del vuelo será de quince (15) centímetros.

e) Para el caso de cuerpos volados cerrados, únicamente podrán utilizarse los parcialmente acristalados o acristalados en su totalidad (cierres), siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada, La longitud de dichos cierres, suma de las abarcadas por todos los cierres proyectados, no superará, en ningún caso, 1/4 de la longitud total de la fachada, y la longitud máxima para cada uno de ellos se fija en doscientos cincuenta (250) centímetros.

f) Todo cuerpo saliente deberá separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

g) Se prohíbe el remate de los cuerpos salientes mediante tratamiento en forma de pequeños tejados o tejaroques.

h) Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios se regirán por las condiciones fijadas para calles.

7. Elementos salientes. Aleros y cornisas.

a) Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

b) Los vuelos de los elementos salientes serán inferiores a diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada en planta baja, y en el resto de las plantas se regirá por las dimensiones establecidas en este mismo artículo para los cuerpos salientes.

c) El canto máximo de aleros y cornisas será inferior a veinticinco (25) centímetros.

8. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros, con ninguna clase de decoración de portales o cualquier otro elemento.

9. Medianerías.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

a) Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

b) Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia estética.

10. Cubiertas

a) El tratamiento de cubierta en las zonas señaladas dentro de la presente zonificación como de ocupación obligatoria al cien por cien (100%), será mediante cubierta inclinada **tradicional, preferentemente a dos aguas**.

b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las condiciones siguientes:

- La pendiente admisible estará comprendida entre **30 % y 60 %**.
- Se cubrirán mediante **teja cerámica color crudo**.
- Presentarán arranque horizontal en todas las líneas perimetrales de las fachadas, apoyando directamente el faldón de teja sobre la cornisa, que será siempre prolongación horizontal del último forjado. En las parcelas en esquina se permitirá el tratamiento de al menos una de sus fachadas como hastial.
- Su cumbre no sobrepasará **dos con ocho (2,80) metros** sobre la cara superior del forjado de última planta.
- Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas acabadas con metalizado.
- **Al menos el 65 % de la cubierta del edificio deberá resolverse mediante cubierta inclinada con cobertura de teja; para el resto, podrá colocarse cubierta plana, que se revestirán con baldosas tipo cerámicas en tono similar al de la teja árabe tradicional, de modo que se reduzca su impacto visual, y quede mejor integrada.**
- **En su caso, podrán realizarse accesos a las cubiertas planas, que se resolverán a través del bajo cubierta, nunca mediante un casetón, y que deberán quedar integrados en la composición volumétrica de la cubierta.**

c) En general, es aconsejable el empleo de canalones para recogida de las aguas de cubierta, debiéndose ser de cinc o chapa galvanizada para pintar en tonos tradicionales. Los bajantes cumplirán lo establecido para los canalones, y bien se embutirán dentro del paramento de fachada de la planta baja hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros - medida desde el punto de encuentro con la acera o vial público-, o se protegerán, hasta la misma altura, mediante pieza vista de fundición.

d) Se prohíben las soluciones tipo “perro sentado”, así como cualquier otro elemento decorativo sobre los tejados.

11. Tratamiento de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán terminarse acorde con el tratamiento tradicional de dichos elementos en la arquitectura de Priego. En todo caso, dichos elementos aparecerán siempre revestidos con fábrica de ladrillo y acabados mediante enlucido y pintado.

b) Se prohíben depósitos vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado de los permitidos.

12. Instalaciones en la fachada.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

a) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar a la estética de la misma.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de doscientos sesenta (260) centímetros sobre el nivel de la acera.

En todo caso se deberá adecuar las soluciones estéticas de los elementos a situar en el plano de fachada, relacionados con estas instalaciones, con la composición general de la misma, mediante el empleo de elementos perforados en composición con las carpinterías próximas o soluciones similares.

b) Se prohíbe la disposición de equipos de antenas o recepción de emisiones en las fachadas, debiéndose situar en una ubicación dentro del edificio que no sea perceptible desde el viario o espacio público.

13. Elementos salientes no permanentes.

La utilización de elementos salientes no permanentes, tales como anuncios y similares, no implicara vuelo sobre vía pública, debiendo quedar integrados en la composición de la fachada.

Sólo podrán utilizarse toldos en vías de ancho superior a seis (6) metros, los cuales deberán quedar siempre por dentro del bordillo de la acera al menos treinta (30) centímetros, respetando además el arbolado, si lo hubiere, quedando el punto más bajo a una altura no inferior a doscientos sesenta (260) centímetros. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir más de quince (15) centímetros del plano de fachada.

14. Protección del arbolado.

a) Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

b) Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión y deterioro.

III. ANEXOS

ANEXO I: FOTOGRAFÍAS HISTÓRICAS.



Vista aérea de Priego, 1963. Fuente: Paisajes Españoles, fotografía de archivo municipal.



Vista aérea de Priego, 1963. Fuente: Paisajes Españoles, fotografía de archivo municipal.

ANEXOS

ANEXO II: CUADRO DIMENSIONES CUERPOS PRINCIPALES.

UBICACIÓN	LONGITUD (m)
Carrera Álvarez 01	8,46
Carrera Álvarez 04	8,42
Carrera Álvarez 06	11,3
Carrera Álvarez 10	11,1
Carrera Álvarez 11	8,5
Carrera Álvarez 12	11,1
Carrera Álvarez 13	10,02
Carrera Álvarez 14	10,8
Carrera Álvarez 15	11,6
República Argentina 10	8,5
Fray Albino 3	8,2
Isabel la Católica 4	8
Colombia 9	7,5
Colombia 16	8
Colombia 21	15,2
Carrera Monjas 9	10,5
Carrera Monjas 17	13,25
Carrera Monjas 19	11,5
Carrera Monjas 21	11,5
Málaga 62	14,2
Málaga 64	14,2
Mercedes 27	11,1
Nueva 12	7,5
Obispo Caballero 11	19
Obispo Caballero 22	9
Obispo Caballero 27	10,5
D Pedrajas 2	7,8
D Pedrajas 4	7,8
San Pedro 2	7,8
San Pedro 5	12
San Pedro 7	10
Puertas Nuevas 2	7,25
Puertas Nuevas 4	8
Puertas Nuevas 7	7,7
Puertas Nuevas 8	10,6

ANEXOS

UBICACIÓN	LONGITUD (m)
Puertas Nuevas 14	8,65
Río 25	12
Río 27	13,75
Río 29	11,85
Río 30	11
Río 33	11,65
Ubaldo Calvo 6	11,5
Ubaldo Calvo 27	12
Solana 11	10,5
Solana 12	12,4
Solana 13	10,55

ANEXOS

ANEXO III: CUADRO PORCENTAJE CUBIERTA DE TEJA.

1. En edificios con protección estructural.

UBICACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE CUBIERTA TEJA (m²)	CUBIERTA TEJA (%)
CRRA. ÁLVAREZ, 1	266,31	139,09	52,23%
CRRA. ÁLVAREZ, 2	202,45	140,21	69,26%
CRRA. ÁLVAREZ, 4	121,42	67,26	55,39%
CRRA. ÁLVAREZ, 6	325,96	263,4	80,81%
CRRA. ÁLVAREZ, 10	951,17	541,27	56,91%
CRRA. ÁLVAREZ, 11	304,32	213,79	70,25%
CRRA. ÁLVAREZ, 12	174,44	130,76	74,96%
CRRA. ÁLVAREZ, 13	340,4	200,34	58,85%
CRRA. ÁLVAREZ, 14	263,48	164,3	62,36%
CRRA. ÁLVAREZ, 15	308,49	161,37	52,31%
CRRA. ÁLVAREZ, 17	230,35	108,35	47,04%
CRRA. ÁLVAREZ, 21	332,12	183,95	55,39%
CRRA. ÁLVAREZ, 26	294,46	248,2	84,29%
CRRA. ÁLVAREZ, 28	76,8	54,25	70,64%
REPÚBLICA ARGENTINA, 10	227,27	133,72	58,84%
Pº COLOMBIA, 9	399,72	236,51	59,17%
Pº COLOMBIA, 16	316,56	293,76	92,80%
Pº COLOMBIA, 18	220,74	142,98	64,77%
Pº COLOMBIA, 21	133,19	98,76	74,15%
Pº COLOMBIA, 29	140,93	82,86	58,80%
FRAY ALBINO, 3	139,27	66,78	47,95%
ISABEL CATÓLICA, 4	352,52	253,87	72,02%
MÁLAGA, 62	191,5	115,77	60,45%
MÁLAGA, 64	181,52	118,31	65,18%
MERCEDES, 25	48,51	48,51	100,00%
MERCEDES, 27	280,44	230,27	82,11%
MOLINOS, 20	1266,71	761,77	60,14%
CRRA. MONJAS, 4	241,11	210,81	87,43%
CRRA. MONJAS, 9	587,4	370,7	63,11%
CRRA. MONJAS, 17	532,6	344,75	64,73%
CRRA. MONJAS, 19	174,71	130,55	74,72%
CRRA. MONJAS, 21	112,37	85,79	76,35%
CRRA. MONJAS, 23	196,53	164,4	83,65%

ANEXOS

UBICACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE CUBIERTA TEJA (m²)	CUBIERTA TEJA (%)
CRRA. MONJAS, 24	432,48	169,87	39,28%
CRRA. MONJAS, 30	658,85	353,65	53,68%
CRRA. MONJAS, 32	510,34	235,66	46,18%
CRRA. MONJAS, 37	232,63	58,93	25,33%
CRRA. MONJAS, 39	228,7	130,91	57,24%
CRRA. MONJAS, 40	1322,31	373,95	28,28%
CRRA. MONJAS, 45	169,22	125,08	73,92%
MONTENEGRO, 10	127,37	112,85	88,60%
NUEVA, 12	75,23	67,13	89,23%
OBISPO CABALLERO, 11	724,96	572,39	78,95%
OBISPO CABALLERO, 22	167,97	123,69	73,64%
OBISPO CABALLERO, 27	45,69	36,31	79,47%
OBISPO CABALLERO, 29	87,55	67,74	77,37%
OBISPO CABALLERO, 30	123,71	95,61	77,29%
PZA. SAN PEDRO, 2	316,9	231,87	73,17%
PZA. SAN PEDRO, 7	280,29	42,28	15,08%
PUERTAS NUEVAS, 14	274,85	190,92	69,46%
PUERTAS NUEVAS, 15	84,71	42,36	50,01%
PUERTAS NUEVAS, 18	161,61	136,83	84,67%
PUERTAS NUEVAS, 20	111,5	89,83	80,57%
RAMÓN Y CAJAL, 23	1793,24	320,91	17,90%
RAMÓN Y CAJAL, 39	214,37	0	0,00%
RAMÓN Y CAJAL, 50	310,34	207,54	66,88%
RIBERA, 8	445,69	322,24	72,30%
RÍO, 16	341,78	171,47	50,17%
RÍO, 17	383,3	229,95	59,99%
RÍO,21	233	170,78	73,30%
RÍO, 24	161,88	120,22	74,26%
RÍO, 25	277,74	237,83	85,63%
RÍO, 26	420,99	271,59	64,51%
RÍO, 29	368,27	177,4	48,17%
RÍO, 30	342,29	284	82,97%
RÍO, 33	581,68	180,24	30,99%
RÍO, 36	223,8	133,87	59,82%
RÍO, 37	184,15	124,42	67,56%
RÍO, 39	769,46	150,39	19,54%
RÍO, 41	234,26	139,16	59,40%

ANEXOS

UBICACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE CUBIERTA TEJA (m²)	CUBIERTA TEJA (%)
RÍO, 47	345,54	287,44	83,19%
RÍO, 51	515,03	300,57	58,36%
RÍO, 54	324,97	157,94	48,60%
RÍO, 57	592,91	362,53	61,14%
RÍO, 72	553,45	278,17	50,26%
RÍO, 75	115,64	74,51	64,43%
SOLANA, 11	358,79	283,52	79,02%
SOLANA, 12	257,46	207,27	80,51%
SOLANA, 13	126,14	111,91	88,72%
UBALDO CALVO, 6	168,58	125,93	74,70%
UBALDO CALVO, 27	139,22	96,35	69,21%

2. En edificios con protección ambiental.

UBICACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE CUBIERTA TEJA (m²)	CUBIERTA TEJA (%)
CARRERA ÁLVAREZ, 30	70,76	70,76	100,00%
PLAZA ANDALUCÍA, 2	69,61	46,76	67,17%
PLAZA ANDALUCÍA, 4	52,04	52,04	100,00%
CASALILLA, 3	218,19	150,79	69,11%
Pº COLOMBIA, 2-8	502,08	403,85	80,44%
Pº COLOMBIA, 27	46,88	42,56	90,78%
Pº COLOMBIA, 32	187,37	62,02	33,10%
P. CONSTITUCIÓN, 2	273,5	59,73	21,84%
P. CONSTITUCIÓN, 10	96,41	58,47	60,65%
ISABEL CATOLICA, 10	110,57	56,73	51,31%
ISABEL CATOLICA, 19	101,79	68,36	67,16%
LOZANO SIDRO, 7	267,13	210,32	78,73%
MESONES, 2	268,64	64,95	24,18%
MESONES, 5	159,93	138,53	86,62%
MESONES, 7	48,89	48,89	100,00%
CRRA. MONJAS, 24	432,48	164,4	38,01%
CRRA. MONJAS, 6	150,41	120,61	80,19%
CRRA. MONJAS, 7	335,14	263,92	78,75%
CRRA. MONJAS, 20	722,35	320,3	44,34%
CRRA. MONJAS, 22	293,93	189,21	64,37%
CRRA. MONJAS, 27	108,94	63,87	58,63%

ANEXOS

UBICACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE CUBIERTA TEJA (m²)	CUBIERTA TEJA (%)
CRRA. MONJAS, 35	82,62	55,25	66,87%
CRRA. MONJAS, 36	126,18	105,72	83,79%
CRRA. MONJAS, 38	34,18	23,7	69,34%
MONTENEGRO, 8	103,68	44,4	42,82%
MONTENEGRO, 20	133,69	60,6	45,33%
OBISPO PEREZ MUÑOZ, 12	119,43	83,45	69,87%
OBISPO PEREZ MUÑOZ, 14	213,71	180,67	84,54%
OBISPO PEREZ MUÑOZ, 43	105,16	37,6	35,76%
OBISPO PEREZ MUÑOZ, 45	97,46	46,73	47,95%
OBISPO CABALLERO, 4	201,19	153,31	76,20%
OBISPO CABALLERO, 6A	48,67	48,67	100,00%
OBISPO CABALLERO, 8	146,81	67,02	45,65%
OBISPO CABALLERO, 14	206,13	177,58	86,15%
OBISPO CABALLERO, 16	89,84	73,66	81,99%
OBISPO CABALLERO, 18	40,72	20,66	50,74%
OBISPO CABALLERO, 19	188,83	132,18	70,00%
OBISPO CABALLERO, 21	155,11	62,41	40,24%
OBISPO CABALLERO, 23	123,95	73,27	59,11%
PZA. PALENQUE, 18	50,03	23,21	46,39%
PZA. PALENQUE, 10	77,37	53,91	69,68%
PASILLO, 1	618,72	463,31	74,88%
PASILLO, 3	60,1	38,92	64,76%
PASILLO, 5	60,24	60,24	100,00%
D. PEDRAJAS, 2	48,37	39,48	81,62%
D. PEDRAJAS, 4	42,29	35,38	83,66%
D. PEDRAJAS, 14	154,11	92,2	59,83%
SAN PEDRO, 5	151,12	121,91	80,67%
PUERTAS NUEVAS, 1	144,19	93,99	65,18%
PUERTAS NUEVAS, 2	141,15	99,53	70,51%
PUERTAS NUEVAS, 4	155,88	119,94	76,94%
PUERTAS NUEVAS, 6	162,95	61,29	37,61%
PUERTAS NUEVAS, 7	113,89	70,3	61,73%
PUERTAS NUEVAS, 8	232,09	87,4	37,66%
PUERTAS NUEVAS, 9	57,04	49,81	87,32%
PUERTAS NUEVAS, 10	139,75	62,27	44,56%
PUERTAS NUEVAS, 11	81,93	54,57	66,61%
PUERTAS NUEVAS, 12	72,27	57,4	79,42%

ANEXOS

UBICACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE CUBIERTA TEJA (m²)	CUBIERTA TEJA (%)
PUERTAS NUEVAS, 13	59,17	40,96	69,22%
RAMIREZ, 2	135,38	119,69	88,41%
FTE. REY, 2	67,76	62,91	92,84%
FTE. REY, 4	251,4	37,58	14,95%
FTE. REY, 6	91,14	80,09	87,88%
RIBERA, 15	117,34	96,16	81,95%
RÍO, 1	131,31	52	39,60%
RÍO, 13	262,2	170,99	65,21%
RÍO, 45	486,59	185,25	38,07%
RÍO, 43	389,33	54,93	14,11%
RÍO, 52	217,16	155,14	71,44%
RÍO, 53	113,67	44,19	38,88%
RÍO, 55	175,34	82,28	46,93%
RÍO, 65	104,02	64,34	61,85%
RÍO, 67	318,55	56,42	17,71%
RÍO, 76	195,62	103,37	52,84%
RÍO, 77	224,94	169,96	75,56%
RÍO, 80	228,43	104,2	45,62%
RÍO, 81	225,45	123,99	55,00%
RÍO, 82	153,32	127,52	83,17%
S. FRANCISCO, 18	106,26	72,36	68,10%
SOLANA, 1	139,75	58,89	42,14%
SOLANA, 9	97,92	89,8	91,71%
VALDIVIA, 1	110,59	91,39	82,64%

3. Edificios situados en el Conjunto Urbano de La Villa.

UBICACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE CUBIERTA TEJA (m²)	CUBIERTA TEJA (%)
ABAD PALOMINO, 14	114,85	62,28	54,23
ABAD PALOMINO, 30	45,41	20,72	46,63
ADARVE, 6	110,61	86,40	78,11
ADARVE, 13	129,87	82,50	63,53
SANTA ANA, 6	171,59	95,69	55,77
SANTA ANA, 8	480,42	148,54	30,92
PLAZA S. ANTONIO, 1	134,45	99,05	73,67
BAJONDILLO, 2	82,92	75,32	90,83
BAJONDILLO, 4	66,66	48,62	72,94

ANEXOS

BAJONDILLO, 9	41,19	29,16	70,79
BAJONDILLO, 10	54,20	36,17	66,73
BAJONDILLO, 15	127,02	112,81	88,81
JAZMINES, 6	39,20	27,49	70,13
JAZMINES, 8	55,86	23,46	42,00
JAZMINES, 22	37,20	21,85	58,74
JAZMINES, 34	24,10	16,93	70,25
MARQUÉS DE PRIEGO, 1	55,20	44,43	80,49
REAL, 2	79,05	58,71	74,27
REAL, 7	41,03	41,03	100,00
REAL, 8	92,91	54,55	58,71
REAL, 9	62,79	46,04	73,32
REAL, 12	138,34	99,51	71,93
REAL, 13	42,45	38,91	91,66
REAL, 16	88,72	56,65	63,85
REAL, 17	63,07	52,15	82,69
REAL, 18	122,86	111,43	90,70
REAL, 20	48,33	32,11	66,44
REAL, 25	62,20	35,29	56,74
REAL, 27	80,61	72,27	89,65
REAL, 30	61,97	47,11	76,02
REAL, 35	68,13	50,76	74,50
REAL, 37	83,33	63,88	76,66
REAL, 38	122,70	102,53	83,56
REAL, 39	242,44	192,80	79,52
REAL, 40	102,82	47,91	46,60
REAL, 43	71,93	64,57	89,77
REAL, 46	135,75	119,06	87,71
REAL, 47	200,36	187,38	93,52
REAL, 48	168,85	118,18	69,99
REAL, 49	81,62	62,32	76,35
REAL, 50	105,33	65,03	61,74
REAL, 51	71,54	61,66	86,19
REAL, 55	53,89	44,66	82,87
REAL, 58	59,12	48,77	82,49
REAL, 65	63,34	53,30	84,15
REAL, 67	81,00	63,03	77,81
REAL, 71	188,94	43,39	22,96
REAL, 73	179,73	28,69	15,96

ANEXOS

REAL, 81	79,23	65,98	83,28
REAL, 87	23,51	23,51	100,00
SANTIAGO, 1	155,04	135,28	87,25
SANTIAGO, 6	66,98	44,61	66,60
PUERTA DEL SOL, 1	114,72	8,99	7,84
PUERTA DEL SOL, 6-4	53,48	40,00	74,49
PUERTA DEL SOL, 7	250,73	232,79	92,84
PUERTA DEL SOL, 9	59,11	53,05	89,75
VILLALTA, 1	53,69	40,48	75,40
VILLALTA, 3	50,07	34,52	68,94
VILLALTA, 5	60,52	38,68	63,91
VILLALTA, 8	32,48	32,48	100,00
VILLALTA, 10	393,63	104,59	26,57
VILLALTA, 9-11	420,99	271,59	64,51

ANEXOS

ANEXO IV: ESTUDIOS DE PENDIENTES DE CUBIERTAS INCLINADAS.

Pendiente de cubierta inclinada en edificios catalogados en Priego que han sido objeto de intervención en los últimos años, de los que se dispone de levantamiento gráfico en el archivo del Ayuntamiento, o en los que se ha podido realizar una medición "In situ".

UBICACIÓN	PENDIENTE (%)
C/ Adarve nº 49	31, 33 y 34
C/ Real nº 2	33 y 32
C/ Real nº 49	23 y 36
Carrera de Álvarez nº 1	25
Carrera de Álvarez nº 6	45
Carrera de Álvarez nº 14	35
Carrera de Álvarez nº 26	40
Plaza de San Francisco nº 19	31 y 35
C/ Obispo Pérez Muñoz nº 12	35
C/ Río nº 30	30 y 35
C/ Río nº 82	28
C/ Lozano Sidro nº 2	32, 33 y 34
C/ Obispo Caballero nº 4	35
C/ Ntra. Sra. de las Mercedes nº 25-27	38 y 42
C/ Jazmines nº 27	35
C/ Marqués de Priego nº 1	30
C/ Villalta nº 3	31 y 35
C/ Villalta nº 11	30
Convento de San Francisco	50 (modificadas) 40 (previas)
Torre del Homenaje del Castillo	32,5

ANEXO V: FOTOGRAFÍAS CUBIERTAS.



Vista aérea de Priego, 2002. Fuente: Archivo municipal.



Vista aérea de Priego, 2002. Fuente: Archivo municipal.



Vista aérea de Priego, 2002. Fuente: Archivo municipal.



Vista aérea de Priego, 2007. Fuente: Goolzoom.