



**INNOVACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN
ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y
CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE
CÓRDOBA RELATIVA A LOS USOS BAJO CUBIERTA**

Documento de aprobación provisional

Diciembre 2.014

ÍNDICE

I. MEMORIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1 Objeto.
- 1.2 Formulación y redacción.
- 1.3 Contenido documental.
- 1.4 Régimen urbanístico de aplicación.
- 1.5 Características del ámbito de actuación.
- 1.6 Consideraciones previas.
- 1.7 Antecedentes administrativos.
- 1.8 Análisis de carencias y problemática.
- 1.9 Propuesta global de modificaciones.

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 de la modificación propuesta.
- 2.5 Justificación de la modificación.

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

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 los artículos que afectan a la regulación de las cubiertas, con objeto de posibilitar un pequeño uso bajo cubierta.

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).

Tras ser aprobada inicialmente la innovación por la Junta de Gobierno Local de 04 de julio de 2014 y remitirse a la administración competente en patrimonio para que fuera informada, con fecha de 31 de octubre de 2014 se recibe de la Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, certificado de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 10 de octubre de 2014, y en la que se indica que la innovación se informa favorable con la siguiente prescripción: “debe incluirse en la regulación de los usos bajo cubierta el acceso a la azotea, cuando la misma sea compatible, y deben aclararse los límites para los usos bajo cubierta, incluyendo el acceso a la azotea.” El presente documento tiene el objeto de recoger dicho cambio.

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 documental.

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.

1.5.- Características del ámbito de actuación.

1.6.- Consideraciones previas.

1.7.- Antecedentes administrativos.

1.8.- Análisis de carencias y problemática.

1.9.- Propuesta global de modificaciones.

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 de la modificación propuesta.

2.5.- Justificación de la modificación.

I. MEMORIA

II. NORMA URBANÍSTICAS.

1.4 Régimen urbanístico de aplicación.

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 por Acuerdo plenario de 27 de diciembre de 2013 y publicado en BOP nº 23 de 3 de febrero de 2014.

1.5 Características del ámbito de actuación.

El ámbito de la innovación es el del Plan Especial, por tanto afectaría a todo 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 a la zona de protección (o entorno) del mismo, establecida por el documento del Plan Especial. Queda exceptuado el Conjunto Urbano de la Villa y los edificios catalogados.

Dentro del ámbito de actuación se incluirían las siguientes calificaciones:

- Centro Histórico - Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados.
- Centro Histórico.
- Edificación entre medianeras – Entorno Centro Histórico)

1.6 Consideraciones previas.

Desde la aprobación definitiva del Plan Especial, son varias las modificaciones del documento que se han tramitado por diversos motivos. Algunas se han iniciado a instancia de parte, y otras de oficio. Solo algunas de las innovaciones han sido aprobadas definitivamente, pues muchas de ellas, bien por falta de interés municipal, particular o por haber sido informadas desfavorablemente por diferentes órganos u administraciones, no han podido aprobarse definitivamente.

Dada la diversidad de modificaciones tramitadas, y con objeto de dar una solución global a las carencias y problemática del planeamiento de protección, y de evitar la tramitación sucesiva de innovaciones del documento, recientemente por parte del Ayuntamiento, se ha

I. MEMORIA

realizado una propuesta global de modificaciones puntuales del Plan Especial. Esta propuesta fue remitida a modo de consulta a la Administración competente en Patrimonio, habiéndose recibido informe al respecto del Servicio de Protección del Patrimonio Histórico de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte.

Por tanto, la presente modificación puntual se incluye dentro de un paquete de modificaciones que el Ayuntamiento de Priego de Córdoba está tramitando, con el objeto de dar solución a las carencias y problemática detectada en el documento del Plan Especial, y en la aplicación del mismo.

Si bien son varias las innovaciones ya tramitadas, o en tramitación, del Plan Especial, se entiende que las mismas afectan a aspectos puntuales del documento, y no al contenido estructural del planeamiento de protección.

Una vez finalizada la tramitación de las mismas, se va a proceder a elaborar un texto refundido del documento del Plan Especial.

1.7 Antecedentes administrativos.

Como ya se ha indicado, desde la aprobación del Plan Especial son varias las modificaciones aprobadas. A continuación se recoge en un cuadro aquellas, que según constan en los archivos municipales, se encuentran aprobadas definitivamente.

OBJETO	A. INICIAL	PUBLICACIÓN	A. PROV.	A. DEF.	INSCRIP.	PUBLICACIÓN
Redelimitación UE-1	28/12/01	BOP 15/02/02	-	30/04/02	-	BOP 05/06/02
Reordenación UE-4	30/11/05	BOP 26/01/06	30/03/06	31/10/06	RAIU 1.649 RMIP 14	BOP 26/12/06
Redelimitación y reordenación de la UE-10	29/01/02	nl	30/04/02	29/01/03	-	BOP 27/02/03
UE-13 Desafección de uso y dominio del subsuelo y modificación art. 56 y 57 de NNSS	25/07/02	BOP 19/09/02	29/11/02	18/05/04	RAIU 4.987 nl	BOP 12/07/04
Redelimitación de la UE-14	28/09/01	BOP 16/11/01	-	26/11/01	-	BOP 24/01/02
Ficha de Catálogo edificado Molinos 20 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 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
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
Art. 5.53 y 5.82 (relativa a carpinterías)	16/12/11	BOP 26/01/12	-	30/05/12	RAIU 5.354 RMIP 42	BOP 05/06/12
Art. 5.8, 5.20, 5.23, 5.35, 5.38, 5.50, 5.53, 5.64, 5.67, 5.79, 5.82 (relativa a Regulación de Cubiertas)	JGL 01/06/12	BOP 04/07/12	JGL 10/08/2012	30/11/12	RAIU 5.550 RMIP 44	BOP 28/01/13
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 edificio C/ Río 26	05/07/10	BOP 19/08/10	-	17/05/11	RAIU 4.859 RMIP 38	BOP 03/11/11
Ficha catálogo edificio Carrera de las Monjas 30	28/06/05	BOP 22/08/05	-	26/09/05	nc	nc
Ficha catálogo edificio C/ Río 31 (nivel protección) (1)	30/11/05	-	-	20/03/06	RAIU 1125 nl	BOJA 26/02/10
Ficha catálogo del Jardín del Recreo de Castilla	05/06/10	BOP 12/08/10	-	28/01/11	RAIU 4.798 RMIP 35	BOP 20/07/11
Ficha catálogo edificios de Santa Ana 6 y 8	28/10/11	BOP 05/12/11	-	30/03/12	RAIU 5281 RMIP 40	BOP 10/04/11

nl: no localizado

nc: no consta

(1) Solo consta con aprobación definitiva la modificación del documento de la revisión de NNSS, no el Plan Especial. Deberá subsanarse.

I. MEMORIA

La tramitación de estas innovaciones ha supuesto la modificación de las siguientes partes y apartados del Plan Especial:

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.

Artículos modificados:

- Art. 5.8 Construcciones por encima de la altura máxima. Afecta a las condiciones generales (acceso a cubiertas).
- Art. 5.20 Construcciones por encima de la altura máxima. Afecta a zonificación Edificios Protegidos (acceso a cubiertas).
- Art. 5.23 Condiciones particulares de estética. Afecta a zonificación Edificios Protegidos (acceso a cubiertas).
- Art. 5.35 Construcciones por encima de la altura máxima. Afecta a zonificación La Villa (acceso a cubiertas).
- Art. 5.38 Condiciones particulares de estética. Afecta a zonificación La Villa (acceso a cubiertas).
- Art. 5.50 Construcciones por encima de la altura máxima. Afecta a zonificación Centro Histórico-Edificios vinculados a Espacios Urbanos Catalogados (acceso a cubiertas).
- Art. 5.53 Condiciones particulares de estética. Afecta a zonificación Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados y a Centro Histórico (carpinterías y acceso a cubiertas).
- Art. 5.64 Construcciones por encima de la altura máxima. Afecta a zonificación Centro Histórico (acceso a cubiertas).
- Art. 5.67 Condiciones particulares de estética. Afecta a zonificación Centro Histórico (acceso a cubiertas).
- Art. 5.79 Construcciones por encima de la altura máxima. Afecta a zonificación Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico (acceso a cubiertas).
- Art. 5.82 Condiciones particulares de estética. Afecta a zonificación Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico (carpinterías y acceso a cubiertas).

CATÁLOGO DEL PATRIMONIO.

Fichas del Catálogo Modificadas:

- Catálogo del Patrimonio Edificado. Río 26 (Descatalogación de la C/ Morales 8).
- Catálogo del Patrimonio Edificado. Río 31 (Cambio nivel de protección de Integral a Estructural).
- Catálogo del Patrimonio Edificado Carrera de las Monjas 30.
- Catálogo del Patrimonio Edificado. Molinos 20.
- Catálogo de Jardines. Recreo de Castilla (Almazara).
- Catálogo de Patrimonio Edificado. Santa Ana 6 (Santa Ana 6 y 8).
- Catálogo de Patrimonio Edificado. Santa Ana 8 (Santa Ana 6 y 8).

PLANIMETRÍA.

Planimetría Modificada:

- Plano AD 01. Alineaciones, Calificación, Usos y Sistemas (Redelimitación UE-1, Reordenación UE-4 Calles Pasillo y Lavadero, Redelimitación y reordenación UE-10, Desafección suelo UE-13, Redelimitación de la UE-14, cambio calificación Solar C/ Santiago, cambio calificación en C/ Molino de San Rafael).
- Plano AD 04. Catálogo del Patrimonio Edificado, Conjuntos Urbanos, Espacios Urbanos, Jardines de Carácter singular e Itinerarios Periurbanos, Sitios y lugares,

I. MEMORIA

Vistas y otros elementos de interés (Santa Ana 6 y 8, cambio calificación Solar C/ Santiago).

- Plano AD 06. Edificios pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Criterios de Intervención (Santa Ana 6 y 8, cambio calificación Solar C/ Santiago).

1.8 Análisis de carencias y problemática.

El Conjunto Histórico actual de Priego de Córdoba declarado Bien de Interés Cultural presenta un grado de transformación muy elevado, fruto de la transformación edilicia que se ha realizado en los últimos 35 años.

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

Por otro lado, los diferentes planeamientos urbanísticos de la ciudad y el municipio no han fomentado la protección y conservación de la ciudad histórica (fuera del barrio de la Villa), que se encontraba muy modificada en el año 2001 cuando se aprobó un Plan Especial, que en cierta medida idealizaba el estado de conservación del Conjunto Histórico.

La aplicación de la normativa del Plan Especial durante más de 10 años ha puesto de manifiesto algunas carencias y problemas, relacionados con una regulación de parámetros en algunos casos imprecisa y genérica, que ha dado lugar a diferentes interpretaciones que han favorecido poco la protección y conservación del Conjunto Histórico, pero por otro lado, el planeamiento de protección también han producido diversos conflictos consecuencia de la introducción de una regulación mucho más estricta y que en algunas cuestiones rompía totalmente con la práctica constructiva y la regulación normativa de los últimos años (y por tanto con las construcciones existentes), propiciando la realización de obras ilegales y clandestinas.

Con algunas de las innovaciones de planeamiento tramitadas se ha dado solución a algunas de las carencias y problemas de la normativa de aplicación (por ejemplo acceso a cubiertas y carpinterías), sin embargo, sigue detectándose que algunos parámetros edificatorios se alejan en gran medida de la realidad del Conjunto Histórico de Priego, como son:

- La altura métrica de las edificaciones.
- La ubicación y situación de los patios en edificios.
- Los usos de las cubiertas.
- El fomento de actuaciones de rehabilitación, sobre el que ya se han adoptado varias medidas al respecto.

Otras cuestiones normativas algo imprecisas o que difieren en cierta medida de la ciudad consolidada, son las que afectan a la imagen urbana de la ciudad:

- La colocación de elementos en fachadas como carteles, anuncios, rótulos o aires acondicionados, debería ser también objeto de regulación específica, no solo sus condiciones de vuelo, también su tamaño, color, geometría, o relación compositiva con el edificio.
- Las características de las disposiciones y geometría de los armarios y cajas de contadores de suministros (electricidad, agua o telecomunicaciones...) o incluso la

I. MEMORIA

obligación de colocar buzones de correos en las fachadas, que en los últimos años vienen imponiendo las distintas compañías para dar servicio, debería ser objeto de control mediante la normativa urbanística, pues en la mayoría de los casos obvian las condiciones estéticas establecidas por el planeamiento.

- Las normas de urbanización e intervención en los espacios públicos, y la regulación de elementos urbanos (mobiliario, farolas, señales, placas, kioscos, hitos, señales, cartelería...) son también prácticamente inexistentes.

Además de las carencias en la regulación normativa, se considera que resultaría necesario fomentar las actuaciones en determinadas parcelas del centro histórico, cuyas características geométricas y de fachada dificultan una posible intervención sobre las mismas, preservando su carácter de vacío urbano o de solar. En este sentido es posible matizar o completar lo establecido en algunos artículos del texto normativo, por ejemplo en lo relativo a los espacios libres interiores.

En el documento normativo del Plan Especial se detectan también pequeñas contradicciones respecto a lo recogido en el TR RNNSS, además de que para la regulación de algunos parámetros, el Plan Especial se remite al TR RNNSS, actualmente en revisión.

Finalmente, y en lo referente al Catálogo del Patrimonio Edificado, la problemática es variada. Por un lado encontramos edificios y elementos catalogados que no existen en la actualidad, bien porque no existían cuando se aprobó el Plan Especial, o porque se han arruinado o demolido con posterioridad. Por otro lado, y desde la entrada en vigor del Plan Especial en el año 2001, no es muy elevado el número de intervenciones de rehabilitación y conservación realizadas en los edificios catalogados (un 5,71 % de los edificios han sido rehabilitados, frente al 18,04 % que han sido objeto de alguna demolición), resultando necesario fomentar las actuaciones de rehabilitación. También se da el caso de edificios con un grado de protección tan elevado (edificios residenciales con protección integral), que en muchos casos resulta incompatible o muy complicado realizar una actuación de iniciativa privada, que posibilite la conservación y mantenimiento del bien.

1.9 Propuesta global de modificaciones.

Con todo, y en base al análisis realizado, la propuesta global de modificaciones puntuales que realiza el Ayuntamiento, afectaría a los parámetros indicados en el apartado anterior, y se va a estructurar en los siguientes documentos de innovación del PEPRICCH que va a tramitar este Ayuntamiento:

- Modificación de las alturas métricas. Se pretende por un lado modificar la magnitud de las alturas métricas establecidas en el Plan Especial, y por otro, sustituir las alturas obligatorias por alturas máximas.

- Modificación sobre los patios .Se pretende compatibilizar la ocupación del 100 % de la planta baja de los edificios, en determinados casos, y para todo el ámbito del Plan Especial (excepto en la Villa). En edificios catalogados se pretende posibilitar la cubrición de los patios protegidos con altura 0, mediante una montera de cristal siempre que el uso al que se destinen las estancias que abren al patio, no sea residencial o vivienda en 2ª categoría (plurifamiliar), y se garanticen las condiciones de ventilación.

- Sobre usos de cubiertas. Se pretende posibilitar el uso de una pequeña parte del bajo cubierta en las construcciones situadas en el ámbito del Plan Especial (excepto la Villa y edificios catalogados).

- Fomentar la intervención de determinados solares – sobre las viviendas interiores. Para ello se pretende modificar (para igualar) las características geométricas (dimensiones

I. MEMORIA

mínimas) de los espacios libres interiores en parcelas situadas en el Centro Histórico, para fomentar y facilitar la construcción en determinados solares y parcelas con geometría irregular.

- Fomentar la rehabilitación de edificios catalogados. Se pretende modificar (para condicionar) el mayor aprovechamiento de las parcelas calificadas como Edificios Catalogados a que se realicen actuaciones de rehabilitación y conservación, penalizando las actuaciones de demolición de elementos catalogados.

- Sobre cuestiones estéticas y contaminación visual. Mientras se realiza el análisis general de las carencias estéticas y de contaminación visual, y previamente, introducir una serie de modificaciones en el artículo relativo a las instalaciones en fachada:

- Posibilitar la ubicación de las unidades externas de los aires acondicionados existentes, en los balcones de los edificios, y siempre que queden integrados compositivamente en la fachada (excepto en La Villa y Edificios Catalogados).

- Introducir un apartado para regular las instalaciones de armarios de contadores de agua, suministro eléctrico, telecomunicaciones..., de forma que, cuando sea necesaria su ubicación en fachada, queden compositiva y materialmente integrados en la misma.

- Introducir otro apartado para establecer como preceptiva la integración del cableado aéreo que discurre por las fachadas (a través de tapacables u otra solución) para minimizar el impacto visual.

- Establecer también como preceptiva la preinstalación en edificios (de nueva planta y en los que se rehabilite o intervenga integralmente en fachada) de acometidas subterráneas (para suministro eléctrico, de telecomunicaciones...), así como una preinstalación en fachada para una posible colocación de alumbrado público.

- Revisión del Catálogo del Patrimonio Edificado del Plan Especial, previo análisis y diagnóstico de su estado actual.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1 Criterios y objetivos generales.

La presente innovación tiene por objeto introducir unas modificaciones en el texto normativo del Plan Especial con el objeto de **posibilitar el uso de una pequeña parte del bajo cubierta** de las construcciones situadas en el ámbito del Plan Especial (excepto la Villa y edificios catalogados), y para situar estancias no habitables vinculadas al uso residencial como son los trasteros y cuartos de instalaciones.

2.2 Alcance y encuadre legal.

La innovación no establece criterio nuevo alguno en la ordenación estructural del municipio, afectando a un apartado de las condiciones estéticas establecidas en las condiciones particulares de una zona concreta del 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 y favorecer la realización de intervenciones en el Conjunto Histórico, y ámbito del Plan Especial, estableciéndose una regulación que permita realizar la construcción de trasteros y otras dependencias de una forma controlada.

2.4 Descripción de la modificación propuesta.

Con el presente documento se modifica el artículo 5.8 del PEPRICCH, incluido en Título Quinto “Regulación de la Edificación”, y referido a las construcciones por encima de la altura máxima.

En concreto se innova el apartado a, en relación con las características de los tejados, incluyéndose un párrafo para posibilitar la ocupación de una parte del bajo cubierta, para la

I. MEMORIA

instalación de usos de trastero y cuartos de instalaciones, y para todo el ámbito del Plan Especial con excepción de los edificios incluidos en el Conjunto Urbano del Barrio de la Villa y los edificios catalogados. La posibilidad de realizar esa ocupación se condiciona a una serie de limitaciones:

- Una superficie máxima a ocupar de 6 m² por vivienda o el 25 % de la superficie de la vivienda (de su última planta), de forma que quedan igualadas las condiciones de superficies a las establecidas en el art. 70 de TR RNNSS.
- Que los espacios resultantes bajo la cubierta se destinen a usos no habitables como son el de trastero o el de cuarto de instalaciones.
- Que los usos de dichas construcciones estén vinculadas a las viviendas situadas en plantas inferiores.
- Que se cumplan las condiciones geométricas y de imagen urbana de las cubiertas en el ámbito del Plan Especial.

2.5 Justificación de la modificación.

Esta modificación se justifica, entre otros, en los siguientes aspectos:

- Hasta la aprobación del Plan Especial en 2001 (y posteriormente clandestinamente), se han estado construyendo casetones en las cubiertas, para usos no residenciales. Estableciendo una regulación concreta, se pretende controlar dichas construcciones.
- La innovación no supone la modificación de la imagen urbana ni de las condiciones geométricas de la cubierta, ya que el uso debe resolverse en el bajo cubierta, no en un casetón.
- Permitir la localización de un pequeño trastero vinculado a la vivienda de la planta inmediatamente inferior, que facilite y mejore el programa funcional de las construcciones del centro histórico, fomentándose de esta forma su revitalización y la realización de obras en el mismo.

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 todo el ámbito del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, y con excepción de los edificios incluidos en el Conjunto Urbano del Barrio de la Villa y los edificios incluidos en el Catálogo del patrimonio edificado, se permite bajo el tejado el espacio estrictamente necesario para poder acceder a la azotea, en caso de que la misma sea compatible, así como los usos de trastero y cuarto de instalaciones vinculados a la planta inferior. Estos usos bajo cubierta, incluyendo el acceso a azotea, no superarán el 25 % de la superficie construida de la última planta, ni la superficie máxima de 6 m² por vivienda. En la descripción de la licencia de obras deberá quedar perfectamente definida la vinculación de estas construcciones con la correspondiente vivienda.

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.