



URBANISMO

Expte. 23696/2011

En su sesión de fecha treinta de mayo de dos mil doce, el Pleno de la Corporación Municipal acuerda aprobar definitivamente la innovación de planeamiento para la modificación del artículo 5.53 referido a las condiciones particulares de estética de los edificios situados en la zona “Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados” y del artículo 5.82 que regula las condiciones de las parcelas calificadas como “Centro Histórico” y “Edificación entre medianeras-Entorno Centro Histórico” del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico, con el fin de ampliar los posibles materiales a utilizar en las carpinterías de determinadas zonas del ámbito del Plan Especial.



**INNOVACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DE LOS ARTS. 5.53
Y 5.82 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA
INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO
DE CÓRDOBA**

Servicios Técnicos Municipales
Noviembre 2.011

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.

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 5.53 y 5.82 del texto normativo relativos a las condiciones de estética de los edificios, en concreto en el punto referente a las carpinterías, puertas, ventanas y persianas, de las condiciones estéticas de los edificios.

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.

1.5.- Características del ámbito de actuación.

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. NORMA URBANÍSTICAS.

1.4 Régimen urbanístico de aplicación.

Planeamiento general.

Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba (NNS, 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

I. MEMORIA

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.

1.5 Ámbito de actuación.

El ámbito de la innovación es una parte del 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.

En concreto, afecta la modificación a las zonas calificadas como “Centro Histórico”, “Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados” y como “Edificación entre medianeras-Entorno Centro Histórico”, quedando fuera las parcelas situadas en las zonas de “Edificios protegidos-Edificaciones pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado” y “La Villa- Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa”.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1 Criterios y objetivos generales.

La presente innovación tiene por objeto ampliar los posibles materiales a utilizar en las carpinterías de determinadas zonas del ámbito del Plan Especial, las calificadas como “Centro Histórico”, “Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados” y “Edificación entre medianeras-Entorno Centro Histórico”. En la actualidad está permitido el uso de madera barnizada o pintada en tonos oscuros y los perfiles de acero pintados en tonos tradicionales (marrón, verde, etc); se pretende que en las carpinterías de los huecos de ventanas también puedan colocarse perfiles de aluminio imitación madera, y de PVC imitación madera.

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 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 regularizar los materiales de las carpinterías utilizados en determinadas zonas del Conjunto Histórico de Priego.

2.4 Descripción de la modificación propuesta.

Con el presente documento se modifica el artículo 5.53 del PEPRICCH referido a las Condiciones particulares de estética de los edificios situados en la zona “Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados” y el art. 5.82, que regula las condiciones de las parcelas calificadas como “Centro Histórico” y “Edificación entre medianeras-Entorno Centro Histórico”.

I. MEMORIA

En concreto se innova el punto 4 de ambos artículos, relativo a las carpinterías, puertas, ventanas y persianas, para posibilitar el uso de carpinterías de PVC imitación madera y de aluminio imitación madera, en todos oscuros, en los huecos de ventanas y balcones, quedando prohibido en las puertas.

2.5 Justificación de la modificación.

La presente modificación se justifica en los siguientes puntos:

- Las zonas en las que pretende ampliarse los tipos de materiales a utilizar para las carpinterías, se corresponden con una parte del ámbito del Plan Especial caracterizada por la presencia de construcciones que han sido renovadas en los últimos 30 años, y cuyas fachadas apenas responden a la estética tradicional, fundamentalmente en el entorno o zona de protección del Conjunto Histórico.
- La modificación afectaría a las carpinterías de los huecos de ventanas y balcones (y no a las puertas), en los que predominan la superficie de vidrio, siendo la sección de los perfiles menos representativa, y por tanto poco perceptible visualmente.
- Los nuevos materiales propuestos para las carpinterías de los huecos de ventanas y balcones (PVC imitación madera y aluminio imitación madera, en tonos oscuros) quedarían integrados con los edificios y conjuntos urbanos catalogados del Conjunto Histórico, fundamentalmente si llevan asociados el uso de persianas enrollables o de cadenilla de madera, tal y como se establece en el mismo artículo objeto de modificación.
- La normativa de protección actualmente permite el uso de carpinterías de acero pintados en tonos tradicionales (marrón, verde, etc) que no son muy representativas de los materiales tradicionalmente utilizados en Priego, asimilándose visualmente más a la madera los nuevos materiales propuestos.
- La realidad de los edificios incluidos en las zonas calificadas por el Plan Especial como Centro Histórico, Centro Histórico-Edificios vinculados a Espacios urbanos Catalogados y Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico, es el predominio de carpinterías metálicas, fundamentalmente de acero y de aluminio.
- Los perfiles que pretenden autorizarse responden a nuevos materiales y soluciones constructivas para carpinterías de edificios, que presentan una serie de ventajas técnicas, respecto de los materiales tradicionales como la madera, y también respecto del acero:
 - Mejor comportamiento y resistencia ante los agentes externos meteorológicos (agua, temperatura, sol, viento) o biológicos, y por tanto mayor durabilidad.
 - Mayor resistividad térmica, y por tanto menores transmisiones y pérdidas, y mejor eficiencia energética del edificio.
 - Menor coste económico, y menos necesidad de mantenimiento.

En Priego de Córdoba, Noviembre 2011
Inmaculda Calvo Hermosilla
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 5.53. 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.

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.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

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 recomienda 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, escalficados, 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.

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.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

En los huecos de ventanas y balcones, podrán también colocarse carpinterías de aluminio imitación madera o PVC imitación madera, en tonos oscuros. Estos materiales no podrán utilizarse en las carpinterías de puertas de acceso y cocheras.

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:

- 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

II. NORMAS URBANÍSTICAS

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.

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.

c) Las cubiertas inclinadas cumplirán las condiciones siguientes:

- La pendiente máxima admisible estará comprendida entre 25° y 35°.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

- 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 cumbrera no sobrepasará dos (2) 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) 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.

e) 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.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

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.

Artículo 5.82. 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.

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.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

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.

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.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

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.

En los huecos de ventanas y balcones, podrán también colocarse carpinterías de aluminio imitación madera o PVC imitación madera, en tonos oscuros. Estos materiales no podrán utilizarse en las carpinterías de puertas de acceso y cocheras.

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.

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 tejares.

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

II. NORMAS URBANÍSTICAS

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.

- 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 calificación como de ocupación obligatoria al ciento por ciento (100%), será mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe.
- b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las condiciones siguientes:
 - La pendiente máxima admisible estará comprendida entre 25° y 35°.
 - 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 cumbrera no sobrepasará dos (2) 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) 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.
- e) Se prohíben las soluciones tipo “perro sentado”, así como cualquier otro elemento decorativo sobre los tejados.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

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 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.