

**NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.  
PLAN DE ETAPAS.  
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y  
CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE CÓRDOBA**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

**EQUIPO REDACTOR:**

Juan Cantizani Oliva (arquitecto).  
Eduardo Zurita Povedano (arquitecto).  
José Moreno Gómez (arquitecto técnico).  
Joaquín Granados Alba (est. arquitectura técnica).

## **INDICE**

### **IV. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.**

#### **TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES PRELIMINARES.**

**Capítulo 1.-** **Ámbito, vigencia, modificación e interpretación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba.**

**Capítulo 2.-** **Régimen urbanístico del suelo.**

**Capítulo 3.-** **Desarrollo y ejecución del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba.**

**Capítulo 4.-** **Relativo a las cesiones de suelo.**

#### **TITULO SEGUNDO: SISTEMAS.**

**Capítulo 1.-** **Disposiciones generales.**

**Capítulo 2.-** **Obtención de sistemas en el ámbito del Plan Especial.**

#### **TITULO TERCERO: REGULACIÓN DE LOS USOS.**

**Capítulo 1.-** **Condiciones generales.**

**Capítulo 2.-** **Condiciones de los usos.**

#### **TITULO CUARTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.**

**Capítulo 1.-** **Disposiciones Generales.**

**Capítulo 2.-** **Protección del Patrimonio Edificado.**

Sección 1.- Disposiciones generales.

Sección 2.- Niveles de Protección.

Sección 3.- Condiciones de intervención.

**Capítulo 3.-** **Protección del Patrimonio Arqueológico.**

Sección 1.- Disposiciones generales.

Sección 2.- Intervenciones arqueológicas.

Documentación de las intervenciones arqueológicas.

Sección 3.- Zonificación arqueológica y niveles de protección.

Sección 4.- Sujetos responsables de las intervenciones arqueológicas.

Sección 5.- Normas de procedimiento.

Sección 6.- Medidas de apoyo y fomento de la protección Del Patrimonio Arqueológico.

**Capítulo 4.-** **Protección de Conjuntos Urbanos.**

- Capítulo 5.- Protección de los Espacios Urbanos.
- Capítulo 6.- Protección de los Jardines de carácter singular.
- Capítulo 7.- Protección de los Itinerarios Periurbanos, Sitios y Lugares, Vistas, Fuentes, Cruces, Exvoto y Otros Elementos.
- Capítulo 8.- Medidas de fomento.

**TITULO QUINTO:  
REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

- Capítulo 1.- Condiciones generales.
- Capítulo 2.- Tipos de intervención.
- Capítulo 3.- Condiciones particulares de la zona “Edificios protegidos-Edificaciones pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado”.
- Capítulo 4.- Condiciones particulares de la zona “La Villa-Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa”.
- Capítulo 5.- Condiciones particulares de la zona “Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados”.
- Capítulo 6.- Condiciones particulares de la zona “Centro Histórico”.
- Capítulo 7.- Condiciones particulares de la zona “Edificación entre Medianeras-Entorno Centro Histórico”.
- Capítulo 8.- Condiciones particulares de la zona “Edificación en Bloque Aislado-Entorno Centro Histórico”.
- Capítulo 9.- Condiciones particulares de la zona “Industrial- Entorno Centro Histórico”.
- Capítulo 10.- Ejecución del planeamiento en suelo urbano.

**TITULO SEXTO:  
NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

- Capítulo 1.- Condiciones generales.
- Capítulo 2.- Normas de urbanización.
- Capítulo 3.- Condiciones estéticas.
- Capítulo 4.- Actuaciones relacionadas con la mejora e intervención en los viarios y espacios urbanos incluidos dentro del ámbito del Plan Especial.

**TÍTULO SÉPTIMO:  
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

- Capítulo 1.- Condiciones generales.
- Capítulo 2.- Condiciones de uso.
- Capítulo 3.- Normas específicas del “Suelo no urbanizable de especial protección. Valores geomorfológicos-entorno natural de interés paisajístico y agrícola del Centro Histórico”.
- Capítulo 4.- Normas específicas del “Suelo no urbanizable de especial protección. Elementos singulares- Nuevo trazado viario”.
- Capítulo 5.- Actuaciones relacionadas con proyectos de intervención públicos en suelo no urbanizable.

**TÍTULO OCTAVO:  
NORMAS DE PROCEDIMIENTO.**

- Capítulo 1.- Disposición general.

## **VI. PLAN DE ETAPAS.**

**6.1. Objetivo de la redacción del Plan de etapas.**

**6.2. Plazo estimado para el desarrollo del Plan Especial.**

**6.3. Justificación del Plan de Etapas establecido.**

6.3.1. Intervenciones por anualidades.

6.3.2. Intervenciones previstas prolongadas en el tiempo de vigencia establecido para el Plan Especial.

## **VII. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

**7.1. Objetivo de la redacción del Estudio Económico Financiero.**

**7.2. Estudio y cuantificación de los costes.**

7.2.1. Criterios de valoración.

7.2.2. Justificación del Cuadro-Resumen del Estudio Económico Financiero.

**7.3. Viabilidad económica del Plan Especial.**

#### **IV. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.**

**IV.1. TITULO PRIMERO:  
DISPOSICIONES PRELIMINARES.**

## **Capítulo 1. Ámbito, vigencia, modificación, efectos e interpretación del Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba.**

### **Artículo 1.1. Naturaleza y ámbito territorial.**

1. El presente Plan tiene la condición de Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Priego de Córdoba -zona declarada Conjunto Histórico y con expediente incoado de ampliación-, conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) y 20 y 21 de la Ley de Patrimonio Histórico Español (LPHE).

Este Plan Especial surge también conforme a las previsiones establecidas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

2. El ámbito territorial del Plan Especial comprende la zona incluida dentro de la delimitación grafiada en los diversos planos de propuesta del presente Plan Especial, que incorpora, en todo caso, el área declarada Conjunto Histórico, la ampliada con expediente incoado -no declarada-, y su entorno de protección, a los efectos previstos en el art.20.1 y siguientes de la L.P.H.E.

Esta delimitación coincide, sensiblemente, con la efectuada en el Trabajo de Definición del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, promovido por la Consejería de Cultura.

### **Artículo 1.2. Vigencia y revisión del Plan Especial.**

1. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de previsiones estipuladas en el documento de Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba, es de ocho (8) años, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las mismas. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de consolidación de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a una nueva Revisión.

2. También se considerará oportuna una nueva Revisión del Plan, aún antes del transcurso de ocho (8) años, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando se revisen las NN.SS. de planeamiento y así lo determinen las mismas.
- b) Si la modificación del régimen normativo vigente, o la aparición de circunstancias concretas, obliga a la reconsideración de este Plan Especial que imponga alteraciones estructurales o sustanciales del mismo.

3. Deberá ser objeto de revisión por actualización cada ocho años, y siempre que se haya producido una desviación en sus previsiones, cuyo reajuste fuese posible mediante revisión por mera actualización.

4. 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, tal como se contempla en los apartados anteriores.

5. Cualquier modificación de este Plan Especial requerirá, en todo caso, un estudio justificativo de la necesidad de la modificación, y de su incidencia sobre las determinaciones del mismo, ajustándose a lo establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

6. 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 los artículos 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y 32 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

### **Artículo 1.3. Efectos.**

1. La entrada en vigor de este Plan Especial supone la modificación de las determinaciones de las ordenaciones de igual o inferior rango, en cuanto que se opongan al mismo.

2. La convalidación de este documento como instrumento de planeamiento urbanístico de protección referido al área delimitada como Conjunto Histórico - declarado y zona de ampliación con expediente incoado- requerirá el informe favorable de la Consejería de Cultura, que tendrá carácter vinculante y se producirá con posterioridad a la aprobación provisional, en un plazo máximo de tres meses contados a partir de la recepción de la documentación correspondiente, y antes de su aprobación definitiva, en concordancia con los artículos de 20 a 25 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, y 30 y 32 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Desde la aprobación definitiva de este documento, la Consejería de Cultura, según establecen los artículos 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, y 38 y 39 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, podrá delegar en el Ayuntamiento la competencia para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos o Jardines Históricos declarados, ni estén comprendidas en su entorno, debiendo dar cuenta el Ayuntamiento, en todo caso, a la administración competente en materia de protección, de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez (10) días desde su otorgamiento, según establece la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Podrán así mismo, y en virtud del mencionado artículo 38 de la Legislación sobre Patrimonio Histórico de Andalucía, delegarse individualmente en la administración municipal, la facultad de autorización en los entornos de bienes objeto de inscripción específica o sometidos al régimen de B.I.C.

4. Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al planeamiento aprobado serán ilegales, y la administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición, con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión.

5. La aplicación de estas Normas será conjunta, directa y complementaria con las disposiciones y resoluciones de la Administración competente para la ejecución de la Ley del Patrimonio Histórico Español y Legislación sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía.

### **Artículo 1.4. Documentación del Plan Especial: contenido y valor relativo de sus elementos.**

1. Los distintos documentos del Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán de aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendiendo la realidad cultural y social del momento de aplicación.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran este Plan, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- a) La Memoria del Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba, con sus documentos anejos, señala los objetivos generales de la ordenación, y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el documento básico para la interpretación del Plan Especial en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos, o entre distintas determinaciones, si resultaran insuficientes para ello las disposiciones del presente Plan.
- b) Las Normas Urbanísticas, constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación. Prevalcen sobre los restantes documentos del Plan Especial para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos admisibles sobre el mismo.

- c) Planos de calificación, usos, sistemas, alineaciones y rasantes, a escala 1:2.000 y 1:1000. Contienen la zonificación del suelo, y el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona, las alineaciones y rasantes, así como la delimitación de las unidades de ejecución, actuaciones expropiatorias y proyectos de intervención públicas. Son planos de ordenación, y sus determinaciones gráficas, en la materia de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los demás planos.
- d) Planos de altura de la edificación, a escala 1:2.000 y 1:1000. Definen las alturas y número de plantas propuestos en cada parcela. Son planos de ordenación, y sus determinaciones gráficas, en la materia de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los demás planos.
- e) Planos de protección del patrimonio y criterios de intervención. Contienen la catalogación y niveles de protección de los distintos edificios, conjuntos urbanos, espacios urbanos, jardines y otros elementos de interés. Son planos de ordenación, y sus determinaciones gráficas, en la materia de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los demás planos.
- f) Planos de infraestructuras (abastecimiento, saneamiento y electricidad), a escala 1:2000. Contienen el estado actual y propuestas de ampliación de cada una de las infraestructuras mencionadas.
- g) Catálogo. Contiene la catalogación de los distintos edificios, conjuntos urbanos, espacios urbanos, jardines y otros elementos objeto de especial protección, estableciendo el nivel de protección y los criterios de intervención en cada uno de los elementos objeto de catalogación. Es un documento de protección y ordenación, y en la materia de su contenido específico, prevalece sobre cualquiera de los demás.
- h) El resto de la documentación del Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba (Planos de Información y Memoria de Información) tienen carácter informativo, y manifiestan cuáles han sido los datos, estudios y análisis previos, que han servido para fundamentar las propuestas del presente Plan.

### **Artículo 1.5. Interpretación del Plan Especial.**

1. La interpretación del Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades que pudieran corresponder a otros organismos, en especial las que se refieren a Monumentos, regulados en los artículos 19 y 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español. Cuando la aplicación de criterios interpretativos de las determinaciones o Normas tenga general relevancia, se hará a través de circulares e instrucciones que se publicarán para su conocimiento.

2. Si, no obstante, con la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y dotación de equipamientos urbanos, y/o mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al fomento del interés general de la colectividad.

3. Las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba y del presente documento de Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, prevalecerán sobre las del otro, en caso de discrepancia o duda en su interpretación, en los ámbitos de las mismas que le son propios o específicos conforme a lo dispuesto en la legislaciones urbanística y/o de protección vigentes de afección.

## **Capítulo 2. Régimen urbanístico del suelo.**

### **Artículo 1.6. Disposición general.**

En el ámbito del presente Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Título Primero, Capítulo II, "Régimen urbanístico del suelo", del documento de Revisión de las Normas Urbanísticas de Planeamiento de Priego de Córdoba.

### **Artículo 1.7. Obligaciones de conservación.**

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato publico conforme a lo señalado en la legislación urbanística vigente de aplicación. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

En todo caso, se estará a lo señalado al respecto por las diversas legislaciones urbanísticas, patrimoniales y/o sectoriales de aplicación.

### **Artículo 1.8. Ordenes de ejecución por motivos turísticos y culturales.**

1. El Ayuntamiento y los órganos competentes, al amparo de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente de aplicación, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares visibles desde la vía pública.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene.

3. Los propietarios de los bienes incluidos en los Catálogos, podrán recabar para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarlas cuando tales obras excedieran del deber de conservación, de acuerdo con lo establecido en las Normas del documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento, y en las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.

### **Capítulo 3. Desarrollo y ejecución del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba.**

#### **Artículo 1.9. Órganos actuantes.**

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, corresponden al Ayuntamiento de Priego y administraciones competentes en la materia, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en la legislación vigente y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones, a los organismos de la Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

#### **Artículo 1.10. Instrumentos de actuación urbanística.**

1. Para la realización del presente Plan Especial, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

2. En el ámbito del presente Plan Especial, y en relación a los instrumentos de ordenación, gestión y/o ejecución, será de aplicación lo señalado en las determinaciones del Título Primero, Capítulo III, "Desarrollo de las Normas Subsidiarias", del documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba, y , en su defecto, lo establecido para dichas materias en la legislación urbanística vigente de aplicación.

#### **Artículo 1.11. Proyectos de intervención.**

Además de los instrumentos recogidos mediante el artículo precedente, se considera en el ámbito del presente Plan Especial, la figura del denominado Proyecto de Intervención, entendido como un instrumento de ejecución y/o intervención pública sobre determinados ámbitos señalados por el presente documento, y que puede contemplar obras de urbanización y/o edificación, siempre de promoción pública.

#### **Artículo 1.12. Desarrollo del Plan Especial.**

1. Los instrumentos de actuación urbanística que hayan de formularse conforme a las determinaciones de este Plan Especial, estarán sometidos al orden de prioridad establecido en el Programa de Actuación del presente documento, y en su defecto, al que establezca la Corporación Municipal.

2. Sin perjuicio de lo anterior, podrá adelantarse la ejecución de las actuaciones previstas en este Plan Especial, siempre que se haga de manera justificada, sin implicar perjuicio sobre el desarrollo de otras actuaciones, y se atienda con ello al interés urbanístico general, y se proceda, en su caso, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente de aplicación.

3. El incumplimiento de las previsiones del presente Plan Especial, por causas no imputables a la administración actuante, facultará a ésta para actuar en dichos supuestos, conforme a lo señalado en la legislación vigente de aplicación

## **Capítulo 4. Relativo a las cesiones de suelo.**

### **Artículo 1.13. Disposición general.**

En el ámbito del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, será de aplicación lo señalado en las determinaciones del Título Primero, Capítulo IV, "Relativo a las cesiones de suelo", del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba.

**IV.2. TÍTULO SEGUNDO:  
SISTEMAS.**

## **Capítulo 1. Disposiciones generales.**

### **Artículo 2.1. Disposición general.**

En el ámbito del presente Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Plan Especial del Centro Histórico de Priego de Córdoba, serán de aplicación las determinaciones contempladas en el Título Segundo, "Sistemas", del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba.

## **Capítulo 2. Obtención de sistemas en el ámbito del Plan Especial.**

### **Artículo 2.2. Obtención de sistemas incluidos en las unidades de ejecución.**

Para la obtención de los diversos sistemas incluidos en las unidades de ejecución delimitadas en el ámbito del Plan Especial, se estará a lo señalado al respecto en el Título Segundo, "Sistemas", del documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba, a lo indicado en las fichas correspondientes a dichas unidades de ejecución en el citado documento de Revisión de las Normas Subsidiarias, y en el presente Plan Especial, y, en su defecto, a lo dispuesto al respecto en la legislación urbanística vigente de aplicación.

### **Artículo 2.3. Actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas no incluidos en unidades de ejecución.**

1. Las actuaciones previstas en suelo urbano destinadas a la obtención de terrenos calificados como sistemas no incluidos en unidades de ejecución, y cuya obtención se realizará mediante expropiación, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación, son las siguientes:

- **AE-1.** Recreo de Castilla. Obtención de terrenos a incluir en el "sistema de espacios libres" y "sistema de equipamientos"
- **AE-2.** Tras iglesia de San Pedro y Mercado de Abastos. Obtención de terrenos a incluir en el "sistema viario".
- **AE-3.** Recorrido peatonal junto a murallas del Castillo, a incluir en el "sistema viario".
- **AE-4.** Almazara situada en Paseo de Colombia, nº 25, a incluir en el "sistema de equipamientos".
- **AE-5.** Esquina calles Torrejón y Alta. Obtención de suelo a incluir dentro del "sistema viario".
- **AE-6.** Calle Caño de los Frailes, nº 11. Obtención de terrenos a incluir en el "sistema de espacios libres".

2. En el caso de las actuaciones que se prevean en suelo no urbanizable destinadas a la obtención de terrenos calificados como sistemas generales, su ejecución se realizará mediante expropiación, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y /o sectorial vigente de aplicación.

En el ámbito del presente Plan Especial, se corresponden con el suelo no urbanizable denominado como "Suelo no urbanizable de especial protección. Nuevo trazado viario"

**IV.3. TITULO TERCERO:  
REGULACIÓN DE LOS USOS.**

## **Capítulo 1. Condiciones generales.**

### **Artículo 3.1. Disposición general.**

En el ámbito del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Título Tercero, Capítulo I, "Condiciones generales", del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba.

## **Capítulo 2. Condiciones de los usos.**

### **Artículo 3.2. Disposición general.**

En el ámbito del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Título Tercero, Capítulo II, "Ordenanza de los usos", del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba, junto con las especificaciones que para las mismas, y en el ámbito del presente Plan Especial, se señalan en los siguientes artículos.

En el ámbito del Plan Especial, la asignación o implantación de usos sobre un suelo vendrá determinado, en cualquier caso, por lo señalado en las ordenanzas de su correspondiente calificación.

### **Artículo 3.3. Condiciones de implantación del uso de vivienda.**

1. Se estará a lo dispuesto en los apartados 1, 2, 5, 7, 8, 9, 10 y 11 del artículo 44 ("Condiciones de implantación del uso de vivienda") del texto normativo de la Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

2. En relación al apartado 3 del artículo 44 de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, en el ámbito del Plan Especial, toda vivienda deberá contar al menos con dos piezas habitables o 25 m<sup>2</sup> útiles vinculados a viario, espacio público o espacio libre interior (patio de manzana).

3. En relación al apartado 4 del artículo 44 de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, en el ámbito del Plan Especial, el número de viviendas vinculadas a espacio libre interior (patio de manzana), podrá ser igual o superior al número de viviendas vinculadas a espacio público sólo en el caso de promociones de vivienda plurifamiliar ubicadas sobre parcelas con calificación de "Edificios protegidos-Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado".

4. En relación al apartado 6 del artículo 44 de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, en el ámbito del presente Plan Especial, quedarán exceptuados del cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para huecos de iluminación y ventilación en la citada R.NN.SS., aquellos elementos catalogados afectados por determinaciones de protección que imposibiliten dicho cumplimiento.

### **Artículo 3.4. Condiciones de implantación de los usos de garajes, aparcamientos y servicios del automóvil.**

1. Se estará a lo dispuesto en los apartados 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 46 ("Condiciones de implantación del uso de garajes, aparcamiento y servicios del automóvil") del texto normativo de la Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

2. En relación al apartado 2 del artículo 46 de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, en el ámbito del presente Plan Especial, el uso de garaje en 1ª categoría será obligatorio en los siguientes casos:

- a) En las parcelas calificadas como "Centro Histórico-Edificios vinculados a los Espacios Urbanos Catalogados", de superficie mayor de 250 m<sup>2</sup>.
- b) En las parcelas calificadas como "Centro Histórico", de superficie mayor de 250 m<sup>2</sup>.
- c) En las parcelas calificadas como "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico", de superficie mayor de 250 m<sup>2</sup>.
- d) En cualquier parcela no perteneciente a la calificación "Edificios protegidos-Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado" que contenga una promoción de

cuatro (4) o más viviendas.

Quedarán exceptuadas de la disposición obligatoria de garajes en 1ª categoría, en el ámbito del Plan Especial, las promociones de actuaciones protegibles de viviendas del sector público que, por su singular destino, acrediten que dicha dotación no es necesaria.

3. Para las parcelas edificables con frente de fachada a calle Río, y para esta vía, queda expresamente prohibido la disposición de nuevos usos de garajes, aparcamientos y/o servicios del automóvil, excepto en el caso de que las parcelas presenten más frente de fachadas a otros viales, donde será factible el establecimiento de los usos de garajes y/o servicios del automóvil vinculados a éstos últimos, siempre que se cumplan las condiciones de implantación de dicho uso.

**IV.4. TITULO CUARTO:  
NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.**

## **Capítulo 1. Disposiciones Generales.**

### **Artículo 4.1. Propuesta de Delimitación del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba.**

1. La propuesta de Delimitación del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba se corresponde con la grafiada en el correspondiente Plano de Protección de Patrimonio. Se realiza en base a los valores históricos, culturales, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos que posee el núcleo de Priego, y engloba básicamente al ámbito declarado y a la ampliación incoada, y se encuentra relacionada además con otras propuestas existentes al respecto.

2. La aplicación de estas Normas se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones de la administración competente para la ejecución de la Ley del Patrimonio Histórico Español y Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

### **Artículo 4.2. Aplicación de las normas de protección.**

1. Las normas contenidas en este Título se aplicarán a las parcelas, edificios, espacios y conjuntos urbanos, jardines de carácter singular, itinerarios periurbanos, sitios y lugares, vistas y otros elementos, y a los componentes naturales que los acompañan, que se identifican como protegidos en alguna de sus categorías en los Planos de Protección del Patrimonio y/o recogidos en el correspondiente Catálogo, según se establece en el artículo 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas de protección distinguiremos entre Normas de Protección del Patrimonio Edificado, del Patrimonio Arqueológico, de los Conjuntos Urbanos, de los Espacios Urbanos, de los Jardines de Carácter Singular y de los Itinerarios Periurbanos, Sitios y Lugares, Vistas, Fuentes, Cruces, Exvotos y Otros Elementos Religiosos.

3. Igualmente, en el presente Título, se recogen las medidas destinadas al fomento de la protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico de Priego de Córdoba.

## **Capítulo 2. Protección del patrimonio edificado.**

### **Sección 1. Disposiciones Generales.**

#### **Artículo 4.3. Aplicación de las Normas de protección.**

Las normas contenidas en este Título se aplicarán a las parcelas y edificios que se identifican como protegidos en alguna de sus categorías en los Planos de Protección del Patrimonio y recogidos en el correspondiente Catálogo del Patrimonio Edificado.

#### **Artículo 4.4. Niveles de protección.**

1. El presente Plan Especial, en su documentación, determinan el nivel de protección de cada inmueble catalogado, estableciendo los siguientes niveles de protección:

- A: Protección Monumental.
- B: Protección Integral.
- C: Protección Estructural.
- D: Protección Ambiental.

2. Cada nivel de protección se establece en función de los elementos o partes de interés del inmueble catalogado que aún se conservan, y que se encuentran recogidas en la correspondiente ficha del Catálogo.

3. En general, la exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo, así como la modificación del nivel de protección asignado por la presentes Normas, requerirá la aprobación de un expediente que habrá de tramitarse a través de una modificación del presente Plan Especial, con carácter puntual. En su documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de la actuación que deba plantearse a consecuencia de la misma.

#### **Artículo 4.5. Condiciones particulares de parcelación.**

No se permitirán las agregaciones y segregaciones de las parcelas catalogadas, en cualquier nivel de protección, a la entrada en vigor del presente Plan Especial, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas, y en el Plano de Protección del Patrimonio.

Ahora bien, las parcelas con Niveles de Protección Estructural y Ambiental, podrán ser objeto de modificación de la parcelación cuando se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Histórico, según se establece en los artículos 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español. Además, deberán cumplir lo establecido en las condiciones particulares de la zona donde se encuentren ubicadas.

#### **Artículo 4.6. Condiciones de uso.**

1. En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona donde se encuentran ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones y/o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y elementos objeto de catálogo, que las hacen acreedoras de dicha protección.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas de regulación de usos. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que, en su caso, se les rehabilite o ponga en servicio.

#### **Artículo 4.7. Situación de ruina en inmuebles protegidos.**

1. Los bienes inmuebles catalogados no podrán ser demolidos, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural ó Bienes Inscritos en el C.G.P.H.A. sólo podrá concederse en los términos establecidos en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico.

2. La declaración de ruina de un inmueble protegido, conllevará la ejecución, a cargo del propietario del bien, de todas las actuaciones y medidas necesarias que impidan la desaparición del inmueble y de sus elementos de valor, y que, en todo caso, aseguren evitar daños a las personas. La demolición de los elementos afectados por la ruina, sólo será posible en el caso de imposibilidad técnica de recuperación y mantenimiento de los mismos, y previa autorización expresa de la administración competente.

3. Si existiese urgencia o peligro inminente, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse en inmuebles protegidos, no darán lugar a actos de demolición, salvo imposibilidad técnica manifiesta de recuperación y mantenimiento de los elementos afectados, y requerirán en todo caso la autorización de la administración competente conforme a la vigente legislación de protección del patrimonio, debiéndose prever, si procede, la reimplantación de los elementos retirados.

#### **Artículo 4.8. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.**

1. Los elementos catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente Plan Especial, no siendo de aplicación, en este caso, los supuestos de fuera de ordenación.

2. Tendrán la consideración de fuera de ordenación, los rótulos, cables, antenas y conducciones aparentes, así como toda construcción, que altere el carácter de los elementos unitarios, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos. Quedarán igualmente fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios, que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección de este Plan Especial.

3. En los casos anteriores, y en los elementos y/o edificios discordantes que se señalan en las correspondientes fichas del Catálogo, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración, para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles, en razón de las presentes Normas. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios, conforme al artículo siguiente de estas Normas.

#### **Artículo 4.9. Deberes de conservación del patrimonio catalogado.**

1. Los elementos catalogados por el presente Plan Especial deberán ser conservados por sus propietarios o titulares en los términos establecidos en la vigente legislación urbanística y de protección del patrimonio de afección.

2. Los propietarios, poseedores o usuarios de inmuebles o elementos catalogados, o de escudos, emblemas, placas heráldicas, cruces y demás piezas y elementos de análoga índole, no podrán cambiarlos de lugar, ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o de la administración competente en el caso de BIC o bienes Inscrito en el C.G.P.H.A..

3. Se prohíben toda clase de usos indebidos, tales como anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos que sean ajenos o distorsionantes de los elementos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación, o dé lugar a riesgos para los mismos. En todo caso se atenderá a lo establecido al respecto en la vigente legislación de protección del patrimonio y legislaciones sectoriales de aplicación.

4. En cualquier caso deberá atenderse a lo señalado, en cuanto a los deberes de conservación del patrimonio, por las legislaciones vigentes, de carácter general y/o sectorial, que sean de aplicación .

## **Sección 2. Niveles de protección.**

### **1. Protección monumental.**

#### **Artículo 4.10. Definición y ámbito de aplicación.**

1. El Nivel de Protección Monumental es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel de Protección Monumental en el correspondiente Plano de Protección del Patrimonio.

Se incluyen los siguientes:

#### **Declarados B.I.C.**

- Capilla del Sagrario de la Iglesia Parroquial de la Asunción.

Declarada Monumento Nacional. Decreto de 3/6/1931 (BOE 4/6/1931), hoy Bien de Interés Cultural.

- Castillo de Priego de Córdoba.

Declarado Monumento Nacional. Decreto de 27/9/1943 (BOE 10/10/1943), hoy Bien de Interés Cultural.

- Iglesia de Nuestra Señora del Carmen.

Declarada Monumento Nacional. Real Decreto de 9/3/1979 (BOE 12/4/1979), hoy Bien de Interés Cultural.

- Iglesia de Nuestra Señora de Mercedes.

Declarada Monumento Nacional. Real Decreto de 21/9/1982 (BOE 21/9/1982), hoy Bien de Interés Cultural.

#### **Incoados B.I.C.**

- Convento de San Francisco.

Incoado B.I.C. con fecha 21/2/1978 (BOE de 10/3/1978)

- Iglesia de Nuestra Señora de las Angustias.

Incoado B.I.C. con fecha 30/10/1981 (BOE 11/12/1981), posteriormente se produce una nueva incoación con fecha 30/7/ 1985, anulada el 17/9/1985.

#### **B.I.C. propuestos:**

- Carnicerías Reales.

Inscrita en el Plan General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía con la Categoría 3.

- Iglesia de San Pedro.

Inscrita en el Plan General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía con la Categoría 3.

- Iglesia de San Francisco.

- Iglesia de San Nicasio o de la Aurora.

- Iglesia Parroquial de la Asunción.

- Iglesia del Hospital de San Juan de Dios.

## **2. Protección Integral.**

### **Artículo 4.11. Definición y ámbito de aplicación.**

1. El Nivel de Protección Integral es el asignado a aquellos edificios que su carácter singular y por razones histórico-artísticas, hacen necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

2. Para estos edificios, en caso de propuesta de cambio del uso de vivienda unifamiliar, se debe tender hacia su uso público con el ánimo de preservar sus valores, siempre que este uso sea compatible con las características del edificio.

3. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel de protección Integral en el correspondiente Plano de Protección del Patrimonio.

4. Se incluyen los siguientes:

- C/ Puertas Nuevas, 16. (Casa Tejero)
- C/ Real, 42.
- C/ Río, 14. ( Casa Arnau)
- C/ Río, 27. ( Casa Luque)
- C/ Río, 31. (Casa Serrano)
- C/ Río, 33. (Casa-Museo de D. Niceto Alcalá-Zamora)
- C/ San Francisco, 14. (Casa de D. Luis Caracuel Ruiz de Castro).
- Carrera de las Monjas, 16. (Centro Cultural Adolfo Lozano Sidro).
- Carrera de las Monjas, 2. (Casa de los Armijo)
- Carrera de las Monjas, 47. ( Casa Valverde)
- Ermita de Belén.
- Ermita del Calvario.
- Paseo de Colombia, 25. (Molino de Doña María Salud Madrid Alcalá Zamora)

### **3. Protección Estructural.**

#### **Artículo 4.12. Definición y ámbito de aplicación.**

1. El nivel de protección estructural es el asignado a la edificación tradicional cuyo valor arquitectónico o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, pero que por sus características tipológicas, valores constructivos, o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel de Protección Estructural en el Plano de Protección del Patrimonio.

Se incluyen los siguientes:

- C/ Abad Palomino, 14.
- C/ Abad Palomino, 30.
- C/ Adarve, 13.
- C/ Adarve, 49.
- C/ Adarve, 6.
- C/ Bajondillo, 10.
- C/ Bajondillo, 15.
- C/ Bajondillo, 2.
- C/ Bajondillo, 4.
- C/ Bajondillo, 9.
- C/ Fray Albino, 3.
- C/ Isabel la Católica, 4.
- C/ Jazmines, 10.
- C/ Jazmines, 22.
- C/ Jazmines, 34.
- C/ Jazmines, 6.
- C/ Jazmines, 8.
- C/ Lozano Sidro, 2.
- C/ Málaga, 62.
- C/ Málaga, 64.
- C/ Marqués de Priego, 1.
- C/ Molinos, 20.
- C/ Montenegro, 10.
- C/ Nuestra Señora de las Mercedes, 25.
- C/ Nuestra Señora de las Mercedes, 27.
- C/ Nueva, 12.
- C/ Obispo Caballero, 11. ( Casa Ruiz Amores)
- C/ Obispo Caballero, 22.
- C/ Obispo Caballero, 27.
- C/ Obispo Caballero, 29.
- C/ Obispo Caballero, 30.
- C/ Puertas Nuevas, 14.
- C/ Puertas Nuevas, 18.
- C/ Puertas Nuevas, 20.
- C/ Ramón y Cajal, 50.
- C/ Real, 12.
- C/ Real, 13.
- C/ Real, 16.
- C/ Real, 17.
- C/ Real, 18.
- C/ Real, 2.
- C/ Real, 20.

- C/ Real, 25.
- C/ Real, 27.
- C/ Real, 30.
- C/ Real, 35.
- C/ Real, 37.
- C/ Real, 38.
- C/ Real, 39.
- C/ Real, 40.
- C/ Real, 43.
- C/ Real, 46.
- C/ Real, 47.
- C/ Real, 48.
- C/ Real, 49.
- C/ Real, 50.
- C/ Real, 51.
- C/ Real, 55.
- C/ Real, 58.
- C/ Real, 65.
- C/ Real, 67.
- C/ Real, 7.
- C/ Real, 71.
- C/ Real, 73.
- C/ Real, 8.
- C/ Real, 81.
- C/ Real, 87.
- C/ Real, 9.
- C/ República Argentina, 10.
- C/ Ribera, 8.
- C/ Río, 16.
- C/ Río, 17.
- C/ Río, 21.
- C/ Río, 24.
- C/ Río, 25.
- C/ Río, 26.
- C/ Río, 29.
- C/ Río, 30.
- C/ Río, 36.
- C/ Río, 37.
- C/ Río, 39.
- C/ Río, 41.
- C/ Río, 47.
- C/ Río, 50.
- C/ Río, 51. ( Casa Aguilera)
- C/ Río, 54. ( Casa Matilla)
- C/ Río, 57.
- C/ Río, 72.
- C/ Río, 9. (Casa Palomeque)
- C/ Santa Ana, 6.
- C/ Santa Ana, 8.

- C/ Santiago, 1.
- C/ Solana, 11.
- C/ Solana, 12.
- C/ Solana, 13.
- C/ Ubaldo Calvo, 27.
- C/ Ubaldo Calvo, 6.
- C/ Villalta, 1
- C/ Villalta, 10.
- C/ Villalta, 3.
- C/ Villalta, 8.
- C/ Villalta, 9-11.
- Carrera de Álvarez, 1.
- Carrera de Álvarez, 10. ( Casa Doña María Salud Madrid Alcalá-Zamora)
- Carrera de Álvarez, 11.
- Carrera de Álvarez, 12.
- Carrera de Álvarez, 13.
- Carrera de Álvarez, 14.
- Carrera de Álvarez, 15.
- Carrera de Álvarez, 17.
- Carrera de Álvarez, 2.
- Carrera de Álvarez, 21.
- Carrera de Álvarez, 26.(Casa de los Vallejo)
- Carrera de Álvarez, 28.
- Carrera de Álvarez, 4.
- Carrera de Álvarez, 6.
- Carrera de las Monjas, 17.
- Carrera de las Monjas, 19.
- Carrera de las Monjas, 21.
- Carrera de las Monjas 23.
- Carrera de las Monjas, 30.
- Carrera de las Monjas, 32.
- Carrera de las Monjas, 37. (Casa Galisteo)
- Carrera de las Monjas, 39. (Casa Galisteo)
- Carrera de las Monjas, 4.
- Carrera de las Monjas, 40.
- Carrera de las Monjas, 45.
- Carrera de las Monjas, 9. (Casa Chimendi o Casa linaje Castellanos-Codes-Martínez)
- Paseo de Colombia, 16.
- Paseo de Colombia, 18
- Paseo de Colombia, 21.
- Paseo de Colombia, 29.
- Paseo de Colombia, 9.
- Plaza de la Constitución, 3. Casa Consistorial.
- Plaza de la Constitución. Hospital de San Juan de Dios.
- Plaza de San Antonio, 1.
- Plaza de San Pedro, 2.
- Plaza de San Pedro, 7.
- Puerta del Sol, 1.
- Puerta del Sol, 6-4.
- Puerta del Sol, 7.
- Puerta del Sol, 9.

## **4. Protección Ambiental.**

### **Artículo 4.13. Definición y ámbito de aplicación.**

1. El nivel de protección ambiental es el asignado a aquellos edificios en los que su fachada posee interés histórico y/o arquitectónico, y participa de forma muy especial en la configuración del ambiente general de la ciudad histórica y del carácter del espacio urbano en que se encuentra situada. Normalmente son edificios que han sufrido una transformación muy importante en el interior llegando a desaparecer su interés tipológico

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel de Protección Ambiental en el Plano de Protección del Patrimonio.

Se incluyen los siguientes:

- C/ Doctor Pedrajas, 2
- C/ Doctor Pedrajas, 4.
- C/ Isabel la Católica, 10.
- C/ Isabel la Católica, 19.
- C/Lozano Sidro,7
- C/ Mesones, 2.
- C/ Mesones, 5.
- C/ Mesones, 7.
- C/ Montenegro, 20.
- C/ Obispo Caballero, 14.
- C/ Obispo Caballero, 16.
- C/ Obispo Caballero, 18.
- C/ Obispo Caballero, 19.
- C/ Obispo Caballero, 21.
- C/ Obispo Caballero, 23.
- C/ Obispo Caballero, 4.
- C/ Obispo Caballero, 6 (A).
- C/ Obispo Caballero, 8.
- C/ Obispo Pérez Muñoz, 12.
- C/ Obispo Pérez Muñoz, 14.
- C/ Obispo Pérez Muñoz, 43.
- C/ Obispo Pérez Muñoz, 45.
- C/Pasillo, 1.
- C/Pasillo, 3.
- C/Pasillo, 5.
- C/ Pedro Ramírez, 2
- C/ Puertas Nuevas, 1.
- C/ Puertas Nuevas, 10.
- C/ Puertas Nuevas, 11.
- C/ Puertas Nuevas, 12.
- C/ Puertas Nuevas, 13.
- C/ Puertas Nuevas, 2.
- C/ Puertas Nuevas, 4.
- C/ Puertas Nuevas, 6.
- C/ Puertas Nuevas, 7.
- C/ Puertas Nuevas, 8.
- C/ Puertas Nuevas, 9.
- C/ Ribera, 15.
- C/ Río, 1.
- C/ Río, 13.
- C/ Río, 2. (Colegio de Niñas Educandas)

- C/ Río, 23.
- C/ Río, 43
- C/ Río, 45
- C/ Río, 52.
- C/ Río, 53
- C/ Río, 55
- C/ Río, 65
- C/ Río, 67.
- C/ Río, 76.
- C/ Río, 80.
- C/ Río, 81
- C/ Río, 82.
- C/Solana, 1
- C/ Solana, 9.
- C/ Valdivia, 1.
- Carrera de Álvarez, 30.
- Carrera de las Monjas,20 (Casino Cultural)
- Carrera de las Monjas, 22.
- Carrera de las Monjas, 24.
- Carrera de las Monjas, 27.
- Carrera de la Monjas, 35.
- Carrera de las Monjas, 36
- Carrera de las Monjas, 38.
- Carrera de la Monjas, 6.
- Carrera de las Monjas, 7.
- Paseo de Colombia, 2-8.
- Paseo de Colombia, 26.
- Paseo de Colombia, 27.
- Paseo de Colombia, 32
- Plaza de Andalucía, 2.
- Plaza de Andalucía, 4.
- Plaza de la Constitución, 10.
- Plaza de la Constitución, 2.
- Plaza del Palenque, 18.
- Plaza Fuente del Rey, 2.
- Plaza Fuente del Rey, 4.
- Plaza Fuente del Rey, 6.

### **Sección 3. Condiciones de intervención.**

#### **Artículo 4.14. Intervención sobre edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental.**

1. Los edificios comprendidos dentro del Nivel de Protección Monumental podrán ser objeto de las obras de edificación incluidas dentro del Nivel 0, de acuerdo con lo establecido en el Título Quinto de las normas del presente Plan Especial.

En cualquier caso, las intervenciones sobre Bienes de Interés Cultural o sobre Bienes Inscritos en el C.G.P.H.A., y sus entornos, declarados o con expediente incoado, así como los propuestos en el presente Plan Especial, quedan sujetas a las determinaciones de la Ley de Patrimonio Histórico Español y de Andalucía.

2. El presente Plan Especial contiene una propuesta de delimitación de los entornos de BIC., para la protección y fomento del carácter del BIC de referencia, y el de los bienes que contiene:

- a) Los ámbitos y elementos integrados en los Entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el BIC o Bien Inscrito en el C.G.P.H.A.
- b) En aquellos casos en los que se vinculen a los Entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.
- c) Las acciones que esta normativa determina en el ámbito de los Entornos, tanto para conservar y proteger los BIC o Bienes Inscritos en el C.G.P.H.A., como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica, serán responsabilidad de los organismos competentes entendidas en los términos establecidos por las legislaciones de protección del patrimonio vigentes.

3. Las intervenciones sobre edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental aportarán, como anexos, documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere. Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.
- b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.
- e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- f) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

Cuando las obras no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento o administración competente, a las partes que se proyecta restaurar, y a su relación con el total del edificio, y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

#### **Artículo 4.15. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección integral.**

1. Los edificios comprendidos en este Nivel de Protección Integral podrán ser objeto de las obras de edificación contenidas en el Nivel 0 de intervención, recogido en el Título Quinto de las normas del presente Plan Especial.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reimplantación (Nivel 3).

3. Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas según lo establecido en el artículo 39.3 de la Ley del Patrimonio Histórico Español. Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por reforma.

4. Cuando la obra alterase alguna de las características básicas del edificio, se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- e) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

Cuando las obras no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento o Administración competente, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

#### **Artículo 4.16. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección estructural.**

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural, el nivel de intervención en las denominadas "áreas de protección estructural", será el de Conservación Estructural (Nivel 1); en las denominadas "áreas de protección volumétrica", podrá ser de Conservación Ambiental (Nivel 2), Rehabilitación (Nivel 4) o Nueva Implantación (Nivel 5); en el resto de la parcela, no grafiada como "área de protección estructural y/o volumétrica", podrá ser de Rehabilitación (Nivel 4) o de Nueva Implantación (Nivel 5).

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reimplantación (Nivel 3) aquellas partes de la edificación sobre las que existiera la obligación de mantenerlas íntegramente.

3. Las obras de nueva planta en el "área de protección volumétrica", definida en la correspondiente ficha de Catálogo, deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta fijados, atendiendo además al mantenimiento y conservación de todos los elementos catalogados establecidos en la correspondiente ficha.

4. En el resto de la parcela, se permiten intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente definida por el "área de protección estructural", y la propuesta situada en el "área de protección volumétrica", respondiendo a lo establecido en la correspondiente ficha de catálogo y dentro de lo permitido por las condiciones particulares de zona.

5. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y demolición.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio.
- f) Estudio de integración y articulación de la nueva edificación en relación con la edificación incluida dentro del "área de protección estructural" y la propuesta definida en el "área de protección volumétrica".
- g) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- h) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva, acompañando a la solicitud de demolición y con levantamiento expreso del estado actual de edificio y de las zonas a demoler en el mismo.

**Artículo 4.17. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección ambiental.**

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Ambiental, el nivel de intervención en las denominadas "áreas de protección volumétrica", podrá ser de Conservación Ambiental (Nivel 2), Rehabilitación (Nivel 4) o Nueva Implantación (Nivel 5); en el resto de la parcela, no grafiada como "área de protección volumétrica", podrá ser de Rehabilitación (Nivel 4) o de Nueva Implantación (Nivel 5).

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reimplantación (Nivel 3) aquellas partes de la edificación sobre las que existiera la obligación de mantenerlas íntegramente.

3. Las obras de nueva planta en el "área de protección volumétrica", definida en la correspondiente ficha de Catálogo, deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta, así como otros elementos establecidos en la correspondiente ficha de Catálogo.

4. En el resto de la parcela, se permiten intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados, siempre que se articulen coherentemente con la edificación propuesta situada en el "área de protección volumétrica", respondiendo a lo establecido en la correspondiente ficha de Catálogo y dentro de lo permitido por las condiciones particulares de zona.

5. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y demolición.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio.
- f) Estudio de integración y articulación de la nueva edificación en relación con la edificación propuesta definida en el "área de protección volumétrica".
- g) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- h) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva,

acompañando a la solicitud de demolición y con levantamiento expreso del estado actual de edificio y de las zonas a demoler en el mismo.

#### **Artículo 4.18. Intervención singular.**

1. Manteniendo el criterio de estas Normas, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas tipológicas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten de la Normativa que se establece en estas Ordenanzas.

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular, que podrá afectar a parcelas catalogadas o no catalogadas. Será preceptivo, la redacción de un Plan Especial sobre la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica y/o espacios urbanos a los que pertenezcan, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe del órgano competente de la Consejería de Cultura, que tendrá carácter vinculante, además de los preceptivos y/o correspondientes para la obtención de la licencia.

#### **Artículo 4.19. Intervenciones sobre elementos catalogados.**

1. A tenor de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, con los elementos unitarios catalogados que conforman el Conjunto Histórico, y dentro del ámbito de actuación de estas Normas, las intervenciones que sobre ellos puedan recaer se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente artículo.

##### Estructura portante.

- a) La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga, o pórticos adintelados, que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales, y a la disposición, en su caso, de elementos horizontales de forjado de interés para su conservación.
- b) Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado, y/o de la eventual reducción de la vida útil de la estructura.
- c) Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno, que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.
- d) En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será obligatorio su reimplantación (Nivel 3), manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores constructivos, tipológicos, espaciales, ambientales y/o estéticos de dichos elementos.
- e) En el caso de que los elementos estructurales catalogados no respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales de interés, será factible su sustitución por elementos estructurales realizados con materiales y técnicas actuales que respondan a los sistemas tradicionales, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y espesor del elemento original.

## Cerramientos y cubiertas exteriores de la edificación:

### a) Fachadas exteriores.

a.1. Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos evitando su sustitución. Cuando éstos por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados, y acabados a la cal con idéntico tratamiento de textura y color a los originales.

a.2. Los rejuntados deberán aplicarse allí donde se den manifestaciones de humedad o para rellenar juntas que, por haber perdido parcialmente su mortero, constituyen vías de penetración de humedad. En todo caso se recomienda la aplicación de morteros de similar composición, color y textura que los originales, rehaciendo las juntas con idéntico tamaño y formato de sucesión.

a.3. Las reparaciones de revocos y estucos deberán efectuarse donde sea estrictamente necesario y reproduciendo las mezclas originales en composición, apariencia y textura, con semejantes propósitos a los señalados en relación con el rejuntado.

a.4. Se permitirán pequeñas modificaciones en las fachadas siempre y cuando éstas sean compatibles con las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha de Catálogo, y las mismas participen o pongan en alza los criterios compositivos, valores ambientales y estéticos de las fachadas existentes.

a.5. En el caso de que las fachadas exteriores se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será obligatoria su reimplantación (Nivel 3), manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores constructivos, tipológicos, ambientales, paisajísticos y/o estéticos de dichos elementos.

### b) Elementos metálicos.

b.1. Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, los ensambles de plomo o aleaciones en elementos de madera o piedra, etc., deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b.2. En rejas, balcones, cierro, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes e integradas con los elementos originales.

b.3. Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura o tono del metal.

b.4. Deberá evitarse exponer a la intemperie sin la protección adecuada aquellas partes metálicas de la edificación que fueran proyectadas originalmente como elementos protegidos del ambiente exterior.

c) Cubiertas.

c.1. Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales, sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos, se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

c.2. Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cúpulas, cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras y limas y huecos de cubierta.

c.3. Si por exigencias funcionales o higiénicas de la rehabilitación se debiera introducir elementos, tales como chimeneas o conductos de ventilación, deberá justificarse la necesidad de su inclusión fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta.

d). Puertas y ventanas.

d.1. Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos que se creen serán siempre de la proporción característica del tipo de huecos del edificio en el que se integren.

d.2. La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, vidrios, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras y aplicaciones, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

d.3. Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación, sin que con ella se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de los elementos de carpintería.

d.4. En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellos elementos de carpintería que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías, proporción y configuración y cualidad reflectante de los cristales.

d.5. Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los persianados propios del tipo de edificio en el que se actúa.

Se prohíbe expresamente el uso de persianas enrollables de tambor y cinta.

e). Portadas, porches, escalinatas, y pavimentos.

e.1. Las intervenciones sobre elementos compositivos que permiten la lectura del acceso al edificio deberán ser ponderadas a la luz de la investigación documentada, tanto si se trata de elementos originales como de desarrollo posterior de valor.

e.2. Deberán conservarse y/o recuperarse aquellos elementos del acceso a la edificación que se correspondan con el estilo y desarrollo de ésta y en especial las portadas, zaguanes o soportales, escalinatas, paratas, pavimentos y elementos de protección o barandillas.

e.3. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos de acceso de la edificación.

f). Acabados exteriores.

f.1. Deberá investigarse la naturaleza, texturas y colores de los acabados originales de las fábricas, los cuales deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

f.2. Se evitará la utilización de decapantes mecánicos o químicos agresivos que puedan perjudicar las superficies de los materiales y anular los restos que testimonien la naturaleza y el carácter de los acabados originales.

f.3. Se evitará introducir pinturas o acabados cuya adecuación al edificio o al entorno no pueda documentarse o justificarse mediante la oportuna investigación de fuentes o antecedentes históricos.

Características interiores de la edificación y sus espacios libres.

a) Deberán investigarse y documentarse la naturaleza y carácter de los materiales y elementos arquitectónicos de los interiores de la edificación y especialmente de los elementos objeto de protección expresa.

b) En las intervenciones deberá ponderarse el significado de tales elementos en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, columnas y pilastras ornamentales, cornisas, molduras, artesonados, puertas y ventanas, soleras, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

c) Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación original, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen y no pueda adaptarse a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración.

d) De igual manera, se evitará la instalación de materiales o elementos decorativos que comprometan el carácter de la edificación o que destruyan u oculten características arquitectónicas significativas, salvo en las dependencias de la edificación que no estén expresamente sujetas a protección.

e) Se evitará, asimismo, el levantado de acabados originales para dejar vistas fábricas en paredes y muros que no fueron diseñados o no tuvieron nunca presencia visual como tales acabados en el edificio.

f) Se deberá mantener la organización básica y física del edificio, sus muros de carga y tabiques principales, sus escaleras y forjados, la relación tamaño de las habitaciones, pasillos y espacios en su distribución original, salvo que no se proteja explícita o implícitamente estos aspectos.

g) En el caso de jardines protegidos, se cuidará el mantenimiento de su ubicación, forma y trazado, así como de las especies arbóreas y vegetales que, en su caso, hayan sido objeto de protección. Se procederá a la sustitución de las que pudieran desaparecer por elementos de la misma especie y porte.

Instalaciones.

a) La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación. Se prohíbe fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otras instalaciones en fachadas de la edificación, debiendo procederse al enterramiento de los existentes por parte de las Compañías Suministradoras.

b) Se deberá proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su carácter originario.

c) Los bajantes, tuberías, columnas de instalaciones y conducciones deberán situarse preferentemente en áreas, espacios o elementos no protegidos, evitando que puedan incidir desfavorablemente en el resto del edificio, o que el procedimiento establecido para ocultar tales instalaciones suponga daño sustancial o destrucción de las fábricas o desfiguración de las proporciones y carácter de las habitaciones, por recurso a la implantación de falsos techos.

#### Medidas de seguridad.

a). Deberá darse cumplimiento a la Normativa y Ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos, y a tal efecto se aconseja que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias para dar cumplimiento a tales condicionantes de la edificación.

b) En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical, estas incorporaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

#### **Artículo 4.20. Medidas de fomento a la protección del patrimonio edificado.**

1. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Capítulo 8 del presente Título.

2. Las actuaciones en Bienes de Interés Cultural o Bienes Inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que al efecto se establecen en la Ley del Patrimonio Histórico Español y Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la forma que determine la administración competente.

3. El Ayuntamiento, dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del presente Plan Especial, establecerá las medidas fiscales y económicas, en el ámbito municipal, para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio.

## **Capítulo 3. Protección del Patrimonio Arqueológico.**

### **Sección 1. Disposiciones generales.**

#### **Artículo 4.21. Protección del patrimonio arqueológico.**

Mediante la redacción del presente Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Protección del Centro Histórico de Priego y Catálogo, se pretende la protección del patrimonio arqueológico en dicho ámbito señalando los diversos perímetros de las Zonificaciones de Protección Arqueológica, a las que se asigna unos Niveles de Protección diferenciados, destinados a fijar las medidas de conservación, protección, investigación y puesta en valor de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico, que determinarán las cautelas arqueológicas a considerar en cada una de las zonas en función del tipo de intervenciones urbanísticas previstas en las mismas.

#### **Artículo 4.22. Patrimonio arqueológico.**

1. Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

2. La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

3. El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

4. Mediante la redacción del presente Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Protección del Centro Histórico de Priego y Catálogo, se pretende continuar y fomentar la labor hasta ahora realizada por el Servicio Municipal de Arqueología -Museo Histórico Municipal-, mediante el establecimiento de unas zonas de protección arqueológicas, atendiendo en todo caso a lo dispuesto en la LPHE, la LPHA, el RPFPHA (Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía) y el RAA (Reglamento de Actividades Arqueológicas).

#### **Artículo 4.23. Carta Arqueológica de Riesgo de Priego de Córdoba.**

1. Se ha finalizado en 1999 la redacción de la Carta Arqueológica de Riesgo de Priego de Córdoba. El documento, patrocinado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba persigue los objetivos siguientes:

- a) Identificar y evaluar el patrimonio susceptible de ser investigado con metodología arqueológica, en su estado actual.
- b) Diagnosticar las actuaciones que inciden sobre su conservación.
- c) Normalizar las intervenciones arqueológicas que se establecen para su preservación mediante su inclusión en el planeamiento territorial y urbanístico.

2. La asunción de las estipulaciones emanadas de la citada Carta Arqueológica de Riesgo por los documentos de ordenación urbanística ( incluido el presente Plan Especial) se realizará a través del correspondiente trámite de modificación de los mismos.

## **Sección 2. Intervenciones arqueológicas. Documentación de las intervenciones arqueológicas.**

### **Artículo 4.24. Intervenciones Arqueológicas.**

1. Se entiende por Intervenciones Arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterrados, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico.

2. En función de las características de las intervenciones se distinguen los siguientes tipos, que pueden darse a su vez en la realización de un mismo trabajo arqueológico:

- a) **Excavación arqueológica en extensión.** Remociones en la superficie o en el subsuelo que se realizan con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados. Su planificación obedece a la necesidad de documentar en extensión los depósitos arqueológicos de interés cuya existencia esté suficientemente contrastada, bien por la realización anterior de uno o varios sondeos arqueológicos, o por cualquier otra circunstancia usual en la investigación arqueológica.
- b) **Sondeo estratigráfico.** Excavación arqueológica limitada a la práctica de un número reducido de catas con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de una superficie definida de terreno. Su objetivo es obtener información sobre la tipología y profundidad de los depósitos arqueológicos supuestos en una parcela o yacimiento. La extensión superficial a la que afectan es limitada, al igual que su número, si bien se suele planificar como fase anterior a la excavación arqueológica en extensión.
- c) **Control arqueológico de movimiento de tierras.** Consiste en el registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo trabajos de excavación sin metodología arqueológica ni finalidad investigadora. El ritmo y los medios utilizados para la extracción de tierra debe permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés.
- d) **Investigación y/o intervención en estructuras emergentes.** Corresponde a la investigación planificada para documentar los diversos elementos del patrimonio arqueológico que se hayan conservado en superficie o en alzado, así como las actuaciones previstas sobre ellos.
- e) **Sondeos geotécnicos y otros.** Podrán aplicarse cuando las circunstancias, de forma razonada, así lo demanden.

### **Artículo 4.25. Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas.**

Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico Andaluz, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

## **Artículo 4.26. Proyectos de intervención arqueológica.**

1. Según el tipo de intervención edificatoria en que se hayan de desarrollar las excavaciones arqueológicas, el contenido de los correspondientes proyectos será el siguiente:

### 1.1. Proyectos de nueva planta.

#### 0. AUTORIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.

#### I. IDENTIFICACIÓN.

I.1. Ubicación.

I.2. Calificación legal del inmueble.

#### II. CONTEXTO HISTÓRICO DEL INMUEBLE.

II.1. Relaciones histórico-espaciales del inmueble (incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa: analítica, sondeos geotécnicos, documentación gráfica histórica, etc.)

II.2. Análisis (si es posible realizarlo) del grado supuesto de pérdida de información arqueológica (erosión).

III. PROYECTO ARQUITECTÓNICO: Definición del grado de afección sobre el patrimonio arqueológico. (Deberá ir acompañado de documentación gráfica: dimensiones, cotas, secciones, etc.).

IV. ESTADO DE CONSERVACIÓN: del inmueble y de las medianeras y posibles medidas de corrección.

IV.1. Estado de los edificios colindantes; cimentaciones de inmuebles colindantes, etc.

IV.2. Estado de conservación del propio inmueble ( de los restos constructivos verticales; de las cimentaciones; niveles de compactación de los terrenos, etc.).

IV.3. Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado, de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.

#### V. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PROYECTO Y ADECUACIÓN METODOLÓGICA.

V.1. Objetivos perseguidos. Justificación.

V.2. Metodología pormenorizada. Sistema de registro arqueológico.

V.3. Analíticas previstas.

#### VI. MEDIDAS PREVENTIVAS DE CONSERVACIÓN, DE EMBALAJE Y ALMACENAMIENTO.

En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, condiciones del depósito, etc.. (Los deberá proporcionar la Consejería de Cultura).

#### VII. DURACIÓN Y FASES PREVISTAS DE LA INTERVENCIÓN.

En el caso de que la intervención arqueológica prevista no sea única se detallará cómo se simultanean o suceden los tipos propuestos: control arqueológico de movimiento de tierras, sondeos estratigráficos, excavación arqueológica en extensión ..., incluidas las fases posteriores a la excavación (control de los perfiles sobrantes, etc.).

#### VIII. EQUIPO HUMANO Y MATERIAL.

#### IX. PRESUPUESTO ECONÓMICO.

El presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y confección de Informe, Memoria Científica (en su caso), y el 20% previsto por el Reglamento de Actividades Arqueológicas como previsión para conservación de elementos arqueológicos "in situ".

## X. PLANOS Y FOTOGRAFÍAS.

- . Plano de situación y plano del solar a escala adecuada.
- . Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación.
- . Si existiera expediente de demolición previa, se deberá incluir un plano o croquis de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos, etc.). Incluir aquí la ubicación de ocupación bajo rasante: bodegas y demás espacios subterráneos.
- . Mínimo, una fotografía del solar o inmueble de referencia de vista general.

### 1.2. Intervención arqueológica en inmueble con licencia de reforma y/o demolición parcial.

## 0. AUTORIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.

### I. IDENTIFICACIÓN.

- I.1. Ubicación.
- I.2. Calificación legal del inmueble.

### II. CONTEXTO HISTÓRICO DEL INMUEBLE.

- II.1. Relaciones histórico-espaciales del inmueble (incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa: analítica, sondeos geotécnicos, documentación gráfica histórica, etc.)
- II.2. Análisis (si es posible realizarlo) del grado supuesto de pérdida de información arqueológica (erosión).

III. PROYECTO ARQUITECTÓNICO: Definición del grado de afección sobre el patrimonio arqueológico tanto en el subsuelo como en las estructuras emergentes. (Deberá ir acompañado de documentación gráfica: dimensiones, cotas, secciones, etc.).

IV. ESTADO DE CONSERVACIÓN: del inmueble y de las medianeras y posibles medidas de corrección.

- IV.1. Estado de los edificios colindantes; cimentaciones de inmuebles colindantes, etc.
- IV.2. Estado de conservación del propio inmueble ( de los restos constructivos verticales; de las cimentaciones; niveles de compactación de los terrenos, etc.).
- IV.3. Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado, de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.

### V. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PROYECTO Y ADECUACIÓN METODOLÓGICA.

- V.1. Objetivos perseguidos. Justificación.
- V.2. Metodología pormenorizada. Sistema de registro arqueológico.
- V.3. Analíticas previstas.

### VI. MEDIDAS PREVENTIVAS DE CONSERVACIÓN, DE EMBALAJE Y ALMACENAMIENTO.

En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, condiciones del depósito, etc.. (Los deberá proporcionar la Consejería de Cultura).

### VII. DURACIÓN Y FASES PREVISTAS DE LA INTERVENCIÓN.

En el caso de que la intervención arqueológica prevista no sea única se detallará cómo se simultanean o suceden los tipos propuestos: control arqueológico de movimiento de tierras, sondeos estratigráficos, excavación arqueológica en extensión ..., incluidas las fases posteriores a la excavación (control de perfiles sobrantes, etc.).

En este supuesto existen dos posibilidades:

- a) Cuando el proyecto de rehabilitación no contempla obras de nueva planta bajo cota (salvo puntuales recalces o infraestructuras superficiales). En este caso, la intervención arqueológica se ejecutará preferentemente –salvo causa justificada- simultáneamente a la obra de rehabilitación.
- b) Cuando el proyecto de rehabilitación contempla la edificación parcial en nueva planta. En este caso, la intervención arqueológica se desarrollará en dos fases: una previa a la rehabilitación, en la que se controlará la zona libre de edificaciones y en la que está proyectada la obra de nueva planta; y otra segunda, en la que se documentará arqueológicamente, si fuera necesario, el inmueble emergente a rehabilitar, que se ejecutará paralelamente a la ejecución de las obras.

#### VIII. EQUIPO HUMANO Y MATERIAL.

#### IX. PRESUPUESTO ECONÓMICO.

El presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y confección de Informe, Memoria Científica (en su caso), y el 20% previsto por el Reglamento de Actividades Arqueológicas como previsión para conservación de elementos arqueológicos “in situ”.

#### X. PLANOS Y FOTOGRAFÍAS.

- . Plano de situación y demás planimetría a escala adecuada.
- . Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación.
- . Si existiera expediente de demolición previa, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos, etc.). Incluir aquí la ubicación de ocupación bajo rasante: bodegas y demás espacios subterráneos.
- . Mínimo, una fotografía del solar o inmueble de vista general. En este caso se incluirá, al menos, otra fotografía de la parte no demolida del edificio.

#### 1.3. Intervenciones arqueológicas en espacios públicos, Unidades de Actuación y ligadas a obras de infraestructuras.

En este supuesto, además de la autorización/licencia de la propiedad y/o organismo competente, se presentará una memoria en la que se defina la actuación que provoca la intervención arqueológica. Irá acompañada de un proyecto marco de la misma, con un cronograma de las actuaciones particulares.

2. En todo caso deberá atenderse a que el contenido de los Proyectos de Excavación Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente. En todo caso, los documentos a presentar para la tramitación del Proyecto de intervención arqueológica se ajustarán a la normativa del Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 46, de 4 de mayo) o en su defecto, a la normativa vigente.

**Artículo 4.27. Informe Final de la Intervención Arqueológica, preliminar a la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica.**

Contendrá, como mínimo, los datos referentes al desarrollo de la intervención, del inmueble (antes y después de la actuación arqueológica), seriación arqueológica resultante, relación del inventario de materiales y acta de depósito (suscritas por el arqueólogo designado para ello por la Consejería de Cultura), documentación gráfica (al menos, una planta por fase histórica detectada, perfiles estratigráficos, y la documentación gráfica necesaria para sustentar la propuesta de conservación) y propuesta justificada de conservación, que contará con tres apartados:

- a) Descripción y valoración justificada de los restos.
- b) Valoración, en caso de que se proponga la integración de restos arqueológicos, de la afección al proyecto de obra aprobado.
- c) Medidas cautelares urgentes recomendadas para la conservación y salvaguarda de los restos a conservar.

**Artículo 4.28. Memoria Científica de la Intervención Arqueológica.**

Deberá remitirse a la Consejería de Cultura en el plazo de un año, a partir de la fecha de finalización de la actividad. Debe contener todos los datos referentes a la metodología empleada, la recuperación del registro y los tratamientos posteriores a que éste ha sido sometido, analíticas y sus resultados, otros estudios complementarios, etc.

Contendrá toda la documentación gráfica elaborada, tanto durante como después de la intervención, y las conclusiones de toda índole a que han llegado los arqueólogos redactores. Es por tanto, un documento de síntesis, en el que tienen cabida tanto los datos objetivos como los de carácter interpretativo (interpretación histórica).

En todo caso, el contenido de la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustará a la normativa del Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 46, de 4 de mayo) o en su defecto, a la normativa vigente.

### **Sección 3. Zonificación arqueológica y niveles de protección.**

#### **Artículo 4.29. Ámbito de aplicación.**

Las normas derivadas de los Niveles de Protección Arqueológica asignados a las distintas zonificaciones arqueológicas recogidas en el presente Plan Especial serán de aplicación a las actuaciones sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones en el plano de protección del patrimonio arqueológico.

#### **Artículo 4.30. Zonificación arqueológica y niveles de protección.**

1. Los restos arqueológicos prehistóricos aparecidos en el ámbito correspondiente al presente Plan Especial, según los datos facilitados por el Servicio Municipal de Arqueología, son escasos pero indicativos de que la plataforma de travertino sobre la que se asienta la población actual, fue utilizada como hábitat humano al menos en algún momento del Calcolítico. Tras un vacío importante correspondiente a la Protohistoria tendremos que esperar hasta Época Romana para que volvamos a documentar algún episodio histórico asociado a la arqueología urbana local. No obstante, será durante la Edad Media islámica cuando Priego (*madinat Baguh*) adquiera verdadera entidad. La mayor parte de los sondeos e intervenciones arqueológicas de urgencia realizadas desde 1989 en distintos solares del casco urbano, han documentado diferentes fases pertenecientes a estos momentos de la historia local.

Basándose en el conocimiento adquirido en las diversas intervenciones, facilitado por el Servicio Municipal de Arqueología, se ha establecido la siguiente zonificación arqueológica del Centro Histórico de Priego, recogidas en el correspondiente plano de protección del patrimonio arqueológico:

- ZONA A. Protección Arqueológica Alta
- ZONA B. Protección Arqueológica Media
- ZONA C. Protección Arqueológica Cautelar
- ZONAS NO CATALOGADAS. Aplicable el artículo 50 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Además de los niveles de protección anteriores e igualmente a efectos de su protección se distinguen:

- ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SINGULARES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE CÓRDOBA CON INTERÉS ARQUEOLÓGICO ( ESTRUCTURAS EMERGENTES).

#### **Artículo 4.31. Zona A. Condiciones particulares de protección.**

1. El nivel de protección es el asignado a las áreas urbanas donde se tiene conocimiento fehaciente de la existencia de restos arqueológicos singulares o monumentales de alto valor cultural. Las áreas comprendidas en esta categoría son las identificadas como pertenecientes a la Zona A en el plano de protección del patrimonio arqueológico.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes a este nivel de protección serán objeto de la intervención arqueológica que a continuación se establece en función del tipo de obra que tenga previsto ejecutarse:

- A) Obras de reforma parcial o general y obras de demolición total o parcial.

A.1. En el caso de conservación de estructuras emergentes de interés arqueológico, anteriormente a la concesión de la licencia correspondiente (reforma, demolición...) se deberá efectuar un Análisis Arqueológico de dichas estructuras, que habrá de contar con la licencia preceptiva, además de su pertinente autorización administrativa. Los resultados, junto con el informe final por parte de la Consejería de

Cultura, deberán presentarse anexos al proyecto de edificación, demolición, etc. En caso de resultados positivos, se realizará durante la ejecución de las obras un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes o bien continuar, coordinadamente con las obras, con la intervención sobre estructuras emergentes.

A.2. El área del inmueble o solar en el que se prevean movimientos de tierras, tras la demolición y desescombro de la edificación existente, quedará sujeto al tipo de intervención en el punto siguiente.

B)Obras de edificación que supongan remoción del subsuelo y obras de nueva planta.

Previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica que abarcará hasta el máximo previsto en el proyecto de excavación, en función de la afección del proyecto de obra, quedando, en su caso, el resto sujeto a control arqueológico de los movimientos de tierras.

Los pozos de cimentación, cuando supongan la única afección prevista al subsuelo, serán sometidos a un control arqueológico del movimiento de tierras y, cuando así se considere en el proyecto de intervención arqueológica, podrán ser realizados, en el número que se estime, como sondeos arqueológicos manuales.

C) Obras de urbanización e infraestructuras que supongan remoción del subsuelo.

Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder al control arqueológico de los movimientos de tierras.

Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en extensión o por sondeo estratigráfico.

#### **Artículo 4.32. Zona B. Condiciones particulares de protección.**

1. El nivel de protección es el asignado a las áreas urbanas con probabilidad arqueológica media. Las áreas comprendidas en esta categoría son las identificadas como pertenecientes a la Zona B en el plano de protección del patrimonio arqueológico.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes a este nivel de protección serán objeto de la intervención arqueológica que a continuación se establece en función del tipo de obra que tenga previsto ejecutarse:

A)Obras de reforma parcial o general y obras de demolición total o parcial.

A.1. En el caso de conservación de estructuras emergentes de interés arqueológico, anteriormente a la concesión de la licencia correspondiente (reforma, demolición...) se deberá efectuar un Análisis Arqueológico de dichas estructuras, que habrá de contar con la licencia preceptiva, además de su pertinente autorización administrativa. Los resultados, junto con el informe final por parte de la Consejería de Cultura, deberán presentarse anexos al proyecto de edificación, demolición, etc. En caso de resultados positivos, se realizará durante la ejecución de las obras un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes o bien continuar, coordinadamente con las obras, con la intervención sobre estructuras emergentes.

A.2. El área del inmueble o solar en el que se prevean movimientos de tierras, tras la demolición y desescombro de la edificación existente, quedará sujeto al tipo de intervención en el punto siguiente.

B)Obras de edificación que supongan remoción del subsuelo y obras de nueva planta.

Previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una intervención por sondeo estratigráfico que abarcará hasta el máximo previsto en el proyecto de excavación, en función de la afección del proyecto de obra, quedando el resto sujeto a control arqueológico de los movimientos de tierras. Si como resultado de las labores anteriores se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en extensión, que podrá afectar toda la superficie necesaria, quedando el resto, en su caso, sujeto al control arqueológico de los movimientos de tierras.

Los pozos de cimentación, cuando supongan la única afección prevista al subsuelo, serán sometidos a un control arqueológico del movimiento de tierras y, cuando así se considere en el proyecto de intervención arqueológica, podrán ser realizados, en el número que se estime, como sondeos arqueológicos manuales.

C) Obras de urbanización e infraestructuras que supongan remoción del subsuelo.

Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a l control arqueológico de los movimientos de tierras.

Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en extensión o por sondeo estratigráfico.

**Artículo 4.33. Zona C. Condiciones particulares de protección.**

1. El nivel de protección es el asignado a las áreas urbanas con probabilidad arqueológica baja. Las áreas comprendidas en esta categoría son las identificadas como pertenecientes a la Zona C en el plano de protección del patrimonio arqueológico.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes a este nivel de protección serán objeto de la intervención arqueológica que a continuación se establece en función del tipo de obra que tenga previsto ejecutarse:

A) Obras de reforma parcial o general y obras de demolición total o parcial.

A.1. En el caso de conservación de estructuras emergentes de interés arqueológico, anteriormente a la concesión de la licencia correspondiente (reforma, demolición...) se deberá efectuar un Análisis Arqueológico de dichas estructuras, que habrá de contar con la licencia preceptiva, además de su pertinente autorización administrativa. Los resultados, junto con el informe final por parte de la Consejería de Cultura, deberán presentarse anexos al proyecto de edificación, demolición, etc. En caso de resultados positivos, se realizará durante la ejecución de las obras un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes o bien continuar, coordinadamente con las obras, con la intervención sobre estructuras emergentes.

A.2. El área del inmueble o solar en el que se prevean movimientos de tierras, tras la demolición y desescombro de la edificación existente, quedará sujeto al tipo de intervención en el punto siguiente.

B) Obras de edificación que supongan remoción del subsuelo y obras de nueva planta.

Estarán sometidas al control arqueológico de los movimientos de tierras. Si como resultado de las labores de control arqueológico del movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en extensión o por sondeo estratigráfico.

C) Obras de urbanización e infraestructuras que supongan remoción del subsuelo.

Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a l control arqueológico de los movimientos de tierras. Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en extensión o por sondeo estratigráfico.

**Artículo 4.34. Zonas no catalogadas. Condiciones particulares de protección.**

1. Es el asignado a las áreas urbanas con probabilidad arqueológica muy baja. Las áreas comprendidas en esta categoría son las identificadas como no pertenecientes a las Zonas A, B y C en el plano de protección del patrimonio arqueológico.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes a este nivel de protección les será de aplicación el artículo 50 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. En el caso de que se afecten a estructuras emergentes de interés arqueológico, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística deberá presentarse un estudio de Análisis Arqueológico de las mismas, donde se evalúen los restos que puedan verse afectados por las obras y los efectos de éstas sobre aquellos. En caso positivo deberá realizarse durante la ejecución de las obras un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes.

**Artículo 4.35. Elementos arquitectónicos singulares en el Centro Histórico de Priego de Córdoba de interés arqueológico: restos emergentes. Condiciones particulares de Protección.**

1. Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos conocidos de alto valor histórico o arqueológico, tales como murallas, cercas, muros de contención y aterrazamiento perimetrales al Centro Histórico, recogidos como Elementos Arquitectónico Singulares del Casco Urbano de Interés Arqueológico en la correspondiente ficha de catálogo y en el plano de protección del patrimonio del presente Plan Especial.

Dichos elementos son:

Murallas

- [M0]. Castillo, Antigua Alcazaba. Protección específica: monumento.
- [M1]. Muralla del Adarve, con lienzos conservados y torres adaptadas como miradores en el siglo XIX (siglos X al XV).
- [M2]. Sistema defensivo medieval integrado en el edificio de calle Santa Ana, nº 4 y 6: puerta, muralla (no conservada), antemuro (no conservado), torre albarrana y foso (siglos X al XIV).
- [M3]. Murallas del sector del Paseo de Colombia, correspondientes a la ciudad islámica, no visibles en la actualidad.
- [M4]. Arco de San Bernardo (siglos XIV y XV).
- [M5]. Muralla de calle Velero (siglos XIV al XVI).
- [M6]. Muralla de calle Caño de los Frailes (siglos XIV al XVI).

Otros elementos.

- [M7]. Pósito o Alhóndiga de El Palenque (siglo XVI).

Muros de contención y aterrazamiento perimetrales al Centro Histórico (siglos XVI al XIX).

- [M8]. Arco de la calle Conde de Superunda (siglo XVIII?).
- [M9]. Aterrazamientos de la calle Ramón y Cajal.
- [M10]. Aterrazamientos de las calles San Luis y San Pedro de Alcántara (siglo XVII).
- [M11]. Muro de contención del callejón del Toro.
- [M12]. Muro de aterrazamiento de la calle Ribera de los Molinos (finales siglo XIX).
- [M13]. Muro de aterrazamiento del Huerto de las Infantas (siglo XIX?).
- [M14]. Aljibe medieval andalusí (siglos XII-XIII).

Galerías o minas (desde el siglo XVI hasta 1936).

- [M15]. Galería de las calles Adarve y Santiago.

2. Las obras que se realicen sobre inmuebles o solares colindantes a estos elementos de protección tenderán de forma obligatoria a su recuperación, consolidación y puesta en valor en el paisaje urbano, así como facilitar su visita.

3. Para todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización, anteriormente a la concesión de la licencia correspondiente (reforma, demolición...) se deberá efectuar un Análisis Arqueológico de las estructuras arqueológicas de interés arqueológico, que habrá de contar con la licencia preceptiva, además de su pertinente autorización administrativa. Los resultados, junto con el informe final por parte de la Consejería de Cultura, deberán presentarse anexos al proyecto de edificación, demolición, etc. En caso de resultados positivos, se realizará durante la ejecución de las obras un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes o bien continuar, coordinadamente con las obras, con la intervención sobre estructuras emergentes.

4. En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, al tratarse de Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumento por ministerio de ley.

**Artículo 4.36. Exenciones de cautelas arqueológicas.**

1. Podrán quedar exentos de cautelas arqueológicas aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, mediante la disposición de plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles. Para ello se solicitará con el proyecto de intervención sobre dicho inmueble la liberación de la protección arqueológica de la parcela del mismo, que en todo caso deberá autorizarse por la administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico previo informe favorable del Servicio Municipal de Arqueología.

Quedan exceptuadas aquellas edificaciones que sean B.I.C. en la categoría de monumento, o que cuenten con inscripción específica en el C.G.P.H.A., que quedarán sometidas al régimen de cautelas derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio y de la presente normativa.

2. Aquellas parcelas situadas en suelo urbano o urbanizable que no se hallen incluidas en zonificación arqueológica alguna, ni afectadas por fortificaciones o sus restos, emergentes o subyacentes, o por alguna de las estructuras edilicias emergentes recogidas en el presente Plan Especial quedan exentas de intervenciones arqueológicas, salvo que se produzcan hallazgos arqueológicos casuales, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección de Patrimonio Histórico.

## **Sección 4. Sujetos responsables de las Intervenciones Arqueológicas.**

### **Artículo 4.37. Administración Competente.**

1. Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente para la autorización y tutela de asuntos relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Priego de Córdoba prestará su colaboración para los fines previstos en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el presente Plan Especial.

### **Artículo 4.38. Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas.**

Las Intervenciones Arqueológicas, según han quedado definidas en el presente Capítulo, serán dirigidas por técnicos cuya titulación esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

### **Artículo 4.39. Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas.**

1. Los costes de las Intervenciones Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán abonados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el art. 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

2. Las intervenciones arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.

3. Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las intervenciones arqueológicas a que dieran lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes.

## **Sección 5. Normas de Procedimiento.**

### **Artículo 4.40. Actos sujetos a previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico.**

1. Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, las actuaciones arqueológicas que se produzcan como consecuencia de los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en las determinaciones correspondientes a la Sección 3º de la presente normativa.

2. Quedan exceptuadas de obtener la autorización antedicha las parcelas e inmuebles exentos de cautelas arqueológicas, conforme a lo establecido por la presente normativa.

### **Artículo 4.41. Procedimiento para la Obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo.**

1. El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento de Priego de Córdoba en el momento de la solicitud de las licencias de demolición o remoción del subsuelo necesarias para la intervención arqueológica o de la solicitud de la licencia de obra nueva o de reforma, si no se hubiera realizado previamente dicha investigación.

2. El Ayuntamiento de Priego de Córdoba decidirá sobre la consideración de la actuación sobre una parcela o inmueble con exención de cautelas arqueológicas, si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras y contara con informe favorable del Arqueólogo Municipal y Consejería de Cultura.

3. En el supuesto de que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el Ayuntamiento de Priego de Córdoba comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar la investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.

4. La Consejería de Cultura actuará conforme a los artículos 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas y especialmente a las contenidas en el presente artículo.

5. Si las obras solicitadas fueran de demolición o remoción del subsuelo con el objetivo específico de realizar la investigación arqueológica, la Consejería de Cultura comunicará al Ayuntamiento de Priego de Córdoba la autorización de la misma, el cual procederá a la concesión de la licencia, si no existieran otros inconvenientes.

6. En el caso de que las obras solicitadas fueran de demolición, el Ayuntamiento de Priego de Córdoba establecerá al promotor un plazo de entre tres y nueve meses para la solicitud de licencia de obras de nueva planta en función de la magnitud de la intervención arqueológica a realizar.

7. En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o de demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento de Priego de Córdoba continuará la tramitación de la licencia de obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que haya de realizarse.

8. La realización de la intervención arqueológica se desarrollará conforme al Reglamento de Actividades Arqueológicas.

9. En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación.

10. El Ayuntamiento de Priego de Córdoba en el plazo de diez (10) días comunicará a la Consejería de Cultura la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas o hayan producido la consideración de la parcela o inmueble objeto de la misma en las áreas no susceptibles de la investigación arqueológica.

**Artículo 4.42. Medidas de apoyo a la agilización del procedimiento administrativo para la obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo.**

1. Al Servicio Municipal de Arqueología podrá solicitarse por parte de los promotores de actuaciones sobre parcelas, áreas o inmuebles la emisión de un informe previo donde se indique las afecciones de cautelas arqueológicas sobre los mismos, o la exclusión de tales cautelas para ellos.

2. Al objeto de proceder a la agilización y coordinación de los procedimientos de Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo por parte de la administración municipal competente, el Servicio Municipal de Arqueología procederá a la confección de un reglamento de desarrollo que establezca los plazos correspondientes a las diversas tramitaciones de proyectos y autorizaciones administrativas, que será sometido a aprobación municipal, previa aceptación por la Consejería de Cultura.

3. En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico vigente y sus reglamentos de desarrollo.

**Artículo 4.43. Actos posteriores a la concesión de las licencias de obras.**

1. El Ayuntamiento de Priego de Córdoba en la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:

- a. El tipo de intervención arqueológica necesaria, en su caso.
- b. La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.
- c. La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se ha hecho referencia en el artículo anterior.
- d. En las parcelas con exenciones de cautelas arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.

2. El Ayuntamiento de Priego de Córdoba comunicará a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura cualquier circunstancia de las obras objeto de las licencias, que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.

3. El Ayuntamiento de Priego de Córdoba velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en las parcelas que hayan sido incluidas en las zonas con exención de cautelas arqueológicas, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento en las características de las excavaciones previstas.

## **Sección 6. Medidas de apoyo y fomento de la protección del Patrimonio Arqueológico.**

### **Artículo 4.44. Servicio Municipal de Arqueología..**

Desde 1989, el Servicio Municipal de Arqueología del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, en aplicación de las competencias reconocidas a los Ayuntamientos, desarrolla la labor de protección, estudio y conservación del Patrimonio Arqueológico existente en el subsuelo del casco urbano de Priego. Este servicio se encuentra integrado en el Museo Histórico Municipal.

### **Artículo 4.45. Medidas de fomento al patrimonio de protección arqueológica.**

1. Las actuaciones en bienes de patrimonio arqueológico declarados Bienes de Interés Cultural o Bienes Inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que se establecen al efecto en la Ley del Patrimonio Histórico Español, y Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la forma que determine la Administración competente.

2. El Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del presente Plan Especial, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arqueológico.

3. Actualmente, según los datos facilitados por el Servicio Municipal de Arqueología, en el caso de Priego, el promotor no debe pagar la dirección de los trabajos, ya que éstos son efectuados, con carácter de oficio, por el arqueólogo municipal. De este modo, los gastos sufragados por el promotor ascienden al montante supuesto por la contratación de los trabajadores que participen en la Intervención Arqueológica de Urgencia o bien en las fases previas al sondeo, así como el pago de la maquinaria pesada que pudiera utilizarse para preparación del terreno, desmontes controlados, etc. El Ayuntamiento, no obstante, podrá contribuir, cuando se considere oportuno, con algún trabajador en cualquier momento de todo el proceso.

4. Las medidas de fomento de la protección del patrimonio arqueológico pueden incardinarse en el conjunto de determinaciones establecidas en el Capítulo 8 del presente Título, y específicamente, dentro del Programa de Rehabilitación que en dicho capítulo se establece.

## **Capítulo 4. Protección de Conjuntos Urbanos.**

### **Artículo 4.46. Bienes objeto de protección.**

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 1 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español se consideran bienes de protección específica aquellas estructuras significativas del carácter del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, recogidas en los Planos de Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo de Conjuntos Urbanos.

### **Artículo 4.47. Conjuntos Urbanos Catalogados.**

1. Son aquellos sectores urbanos que poseen cierta homogeneidad en cuanto a sus características tipomorfológicas, y además, sus espacios urbanos, tratamiento de fachadas y todos aquellos aspectos que configuran la escena urbana, poseen un carácter uniforme y/o de gran interés.

2. En este sentido en el ámbito del Plan Especial, podemos destacar como conjunto urbano de interés el Barrio de la Villa.

### **Artículo 4.48. Elementos catalogados.**

Los elementos catalogados se encuentran recogidos en la correspondiente ficha del catálogo referida al Conjunto urbano del Barrio de la Villa. Están relacionados con todos aquellos aspectos que participan en la escena urbana y que poseen carácter público; tales como escalinatas, paratas, pavimentos, elementos de protección o barandillas, elementos vegetales y naturales, etc...

### **Artículo 4.49. Criterios de intervención sobre los elementos catalogados.**

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores ambientales de interés, el valor de la parcelación existente y, en general, el carácter no normativo de la edificación, como factores fundamentales en la definición de la imagen urbana de dicho conjunto urbano.

2. Deberán protegerse y recuperarse aquellos elementos del acceso a la edificación tales como escalinatas, paratas, pavimentos, elementos de protección o barandillas, elementos vegetales y naturales, y demás elementos que participen en la escena urbana, que se recojan en la correspondientes fichas de catálogo y en el Plano " Edificaciones Vinculadas al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Criterios de intervención".

3. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los elementos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos. Los existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de líneas de teléfono o de electricidad, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio; todo ello en virtud del artículo 19 LPHE, los artículos 2, 7 y 8 de la Ley 3/1976 de 11 de Marzo sobre servidumbres de paso de líneas y cables de comunicación, y el artículo 13 de la Ley 10/1966 de 18 de Marzo sobre Instalaciones Eléctricas.

4. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dicho conjunto urbano, o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección de este Plan Especial, y que queden recogidos como elementos discordantes en las correspondiente ficha de catálogo y en el Plano " Edificaciones Vinculadas al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Criterios de intervención".

En los casos anteriores, y en los elementos discordantes que se señalan en las correspondiente ficha del catálogo y Plano “ Edificaciones Vinculadas al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Criterios de intervención”, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y exigibles en razón del presente Plan Especial. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios.

**Artículo 4.50. Edificaciones vinculadas al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Criterios de intervención.**

Se recogen todos aquellos edificios incluidos en el ámbito de la delimitación del Conjunto Urbano del Barrio de la Villa, no pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, que participan en la configuración de la imagen urbana de dicho conjunto urbano. Estos edificios no poseen valor arquitectónico para su consideración como inmuebles catalogados. Su interés está relacionado única y exclusivamente con aquellos aspectos y valores que participan en el carácter y cualificación del Conjunto Urbano del Barrio de la Villa.

**Artículo 4.51. Criterios de intervención sobre los edificios vinculados al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa.**

1. En los edificios, calificados como “La Villa- Edificios pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa”, se potenciará el nivel de intervención de rehabilitación (Nivel 4), siendo también factibles las intervenciones de nueva implantación (Nivel 5), siempre que las mismas se realicen de acuerdo con lo dispuesto en las ordenanzas de zona del presente Plan Especial y en el correspondiente Plano “ Edificaciones Vinculadas al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Criterios de intervención”.

2. En el mencionado Plano, y para cada edificio, se definen los criterios de intervención que debe cumplir cualquier obra que se realice en el mismo, mediante la definición de un “área de protección volumétrica” y el establecimiento de unos criterios de intervención que garanticen el mantenimiento de todos aquellos aspectos y valores del edificio que contribuyen a la cualificación y carácter de la imagen del Conjunto Urbano.

3. Las intervenciones de nueva implantación en el “área de protección volumétrica”, definida para cada edificio en el Plano “Edificaciones Vinculadas al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Criterios de intervención”, deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta fijadas en el Plano “Edificaciones vinculadas al Conjunto Urbano del barrio de la Villa. Criterios de Intervención”. En el resto de la parcela se permiten nuevas intervenciones siempre que se articulen coherentemente con la edificación propuesta en el “área de protección volumétrica”, respondiendo a lo establecido en el Plano “Edificaciones Vinculadas al Conjunto Urbano del barrio de la Villa. Criterios de Intervención”, y a lo señalado, para el aprovechamiento urbanístico, en las condiciones particulares de zona.

4. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dicho conjunto urbano o dificulten su interpretación histórica y que queden recogidos como elementos discordantes en Plano “Edificaciones Vinculadas al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Criterios de intervención”. Se impondrán las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente exigibles en razón de estas Normas. Esta condición se impondrá al otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios.

5. La documentación exigida para la intervención en este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y demolición.
- c) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio.
- d) Estudio de integración y articulación de la edificación situada en el "área de protección volumétrica" en relación con la edificación propuesta localizada en el resto de la parcela.
- e) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva, acompañando a la solicitud proyecto de demolición en su caso, con levantamiento exhaustivo de la edificación existente.

#### **Artículo 4.52. Intervención singular.**

1. Manteniendo el criterio de estas Normas, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas tipológicas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten de la Normativa que se establece en estas Ordenanzas.

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular que podrá afectar a edificios vinculados al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Será preceptivo, la redacción de un Plan Especial sobre la parcela o parcelas afectadas y con ámbito de estudio la unidad morfológica y/o conjunto urbano, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe del órgano competente de la Consejería de Cultura, que tendrá carácter vinculante, además de las correspondientes para la obtención de la licencia.

#### **Artículo 4.53. Medidas de fomento de protección de conjuntos urbanos.**

1. Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Capítulo 8 del presente Título.

2. Las actuaciones en bienes declarados Bienes de Interés Cultural o Bienes Inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que se establecen al efecto en la Ley del Patrimonio Histórico Español, y en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, en la forma que determine la Administración competente.

3. El Ayuntamiento, dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del presente Plan Especial, establecerá las medidas fiscales y económicas, en el ámbito municipal, para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de este conjunto urbano.

## **Capítulo 5. Protección de Espacios Urbanos.**

### **Artículo 4.54. Bienes objeto de protección.**

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 1 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español se consideran bienes de protección específica aquellos espacios urbanos representativos del carácter del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, recogidos en los Planos de Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo de Espacios Urbanos.

### **Artículo 4.55. Espacios Urbanos Catalogados.**

1. En la estructura urbana del Centro Histórico de Priego de Córdoba existen una serie de espacios urbanos que poseen un carácter singular. Esta cualificación está relacionada con tres periodos de bonanza económica vividos por la ciudad de Priego de Córdoba: el XVI, siglo de expansión económica y demográfica como consecuencia de la finalización de la conquista del Reino de Granada, con un importante crecimiento de la ciudad hasta llegar a la Plaza del Palenque y Manantial de la Salud, estructurado por una serie de edificios manieristas de carácter civil y religioso; el siglo XVIII, otro periodo de crecimiento económico relacionado con la agricultura y el comercio de los excedentes de la industria de la seda, que tiene una importante manifestación en la escenografía de la estructura de la ciudad del XVI, y se traduce en la renovación y embellecimiento de los edificios religiosos y de importantes edificios residenciales mediante escenografías barrocas; por último, a finales del siglo XIX y principios de esta centuria, Priego vive un tercer auge económico relacionado con el desarrollo de la agricultura e industria textil que supuso el desarrollo de una importante clase burguesa que interviene de forma notable en la cualificación y consolidación de la estructura urbana anterior de la ciudad mediante intervenciones de tipo residencial de carácter regionalista, historicista y pseudomodernista.

A partir de los años 60, la bonanza económica no ha llegado a tener una manifestación arquitectónica de la importancia de las anteriores. Sólo ha provocado, como ha ocurrido en otras ciudades españolas, la destrucción del patrimonio y nuevas intervenciones basadas en el exclusivo interés especulativo, dando como resultado unas propuestas arquitectónicas que en ningún momento han respondido a una reflexión sobre los tipos tradicionales y el lugar.

2. Como resultado del análisis de los aspectos anteriores, podemos destacar los siguientes Espacios Urbanos de carácter singular:

- . E.1. Plaza de Andalucía- Calle Río- Manantial de la Salud y fuente del Rey.
- . E.2. Plaza de la Constitución- Carrera de las Monjas- Plaza del Palenque.
- . E-3. Carrera de Álvarez.
- . E.4. Paseo de Colombia.
- . E.5. Llano de la Iglesia- Plaza de Villalta y Santa Ana.
- . E.6. Compás de San Francisco.
- . E.7. Plaza de San Pedro- Entorno Carnicerías Reales.
- . E.8. Plaza de San Juan de Dios.

3. La delimitación de los Espacios Urbanos Catalogados engloba a las edificaciones que configuran y cualifican a dichos espacios urbanos. En el caso de que estos edificios se encuentren incluidos en el catálogo del patrimonio edificado las condiciones de protección e intervención definidas en éste, garantizan el mantenimiento de todos aquellos aspectos que participan en la cualificación de dichos espacios urbanos. En el resto de los edificios incluidos dentro del ámbito de los espacios urbanos catalogados -no pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado y calificados como edificios vinculados a los Espacios Urbanos Catalogados- las condiciones de intervención se establecen en el plano " Edificaciones Vinculadas a Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de intervención" y en las ordenanzas correspondientes a su calificación.

#### **Artículo 4.56. Elementos catalogados.**

Los elementos catalogados de cada Espacio Urbano se encuentran recogidos en la correspondiente ficha del catálogo. Están relacionados con todos aquellos aspectos que, participando en la escena urbana, tienen interés por la cualificación que producen de la misma, poseyendo carácter público, tales como escalinatas, paratas, pavimentos, elementos de protección o barandillas, elementos vegetales y naturales, etc...

#### **Artículo 4.57. Criterios de intervención sobre los elementos catalogados.**

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores ambientales, el valor de la parcelación existente y en general el carácter no normativo de la edificación, como factores fundamentales en la definición de la imagen urbana de dichos espacios.

2. Deberán protegerse y recuperarse aquellos elementos del acceso a la edificación y demás elementos que participen en la escena urbana, recogidos en la correspondientes fichas de Catálogo.

3. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la imagen urbana de dichos espacios.

4. Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

5. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los elementos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos. Los existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de líneas de telecomunicaciones o de electricidad, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio; todo ello en virtud del artículo 19 LPHE, los artículos 2, 7 y 8 de la Ley 3/1976 de 11 de Marzo sobre servidumbres de paso de líneas y cables de comunicación, y el artículo 13 de la Ley 10/1966 de 18 de Marzo sobre Instalaciones Eléctricas.

6. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dichos espacios o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección de este Plan Especial y que queden recogidos como elementos discordantes en las correspondientes fichas de catálogo y en el Plano " Edificaciones Vinculadas a Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de intervención".

En los casos anteriores, y en los elementos discordantes que se señalan en las correspondientes fichas del catálogo y Plano " Edificaciones Vinculadas a Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de intervención", deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y exigibles en razón del presente Plan Especial. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios.

#### **Artículo 4.58. Edificaciones vinculadas a Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de intervención.**

Se recogen todos aquellos edificios incluidos en el ámbito de la delimitación de los espacios urbanos catalogados, no pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, que participan en la configuración de la imagen urbana de dichos espacios. Estos edificios no poseen valor arquitectónico para ser considerados como inmuebles catalogados. Su interés está relacionado única y exclusivamente con aquellos aspectos y valores espaciales que participan en la cualificación de los espacios urbanos catalogados a los que se vinculan.

#### **Artículo 4.59. Criterios de intervención sobre los edificios vinculados a Espacios Urbanos Catalogados.**

1. En los edificios calificados como "Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados", se potenciará el nivel de intervención de rehabilitación (Nivel 4), siendo también factibles las obras de nueva implantación (Nivel 5), siempre que las mismas se realicen de acuerdo con lo dispuesto en las ordenanzas de zona y los correspondientes Planos "Edificaciones Vinculadas a Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de intervención".

2. En los mencionados Planos, y para cada edificio, se definen los criterios de intervención que debe cumplir cualquier obra que se realice en el mismo, mediante la definición de un "área de protección volumétrica" y el establecimiento de unos criterios de intervención que garanticen el mantenimiento de todos aquellos aspectos y valores del edificio que configuran y cualifican el Espacio Urbano Catalogado al que se vincula.

3. Las obras de nueva implantación en el "área de protección volumétrica", definida para cada edificio en el Plano "Edificaciones Vinculadas a Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de intervención", deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidos en el presente documento. En el resto de la parcela, se permiten nuevas intervenciones siempre que se articulen coherentemente con la edificación propuesta situada en el "área de protección volumétrica", respondiendo a lo establecido Plano "Edificaciones Vinculadas a Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de intervención" y dentro de lo permitido por las condiciones particulares de zona.

4. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dichos espacios o dificulten su interpretación histórica y que queden recogidos como elementos discordantes en los Planos "Edificaciones Vinculadas a Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de intervención". Deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir dichos elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y exigibles en razón de estas Normas. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios.

5. La documentación exigida para la intervención en este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y demolición.
- c) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio.
- d) Estudio de integración y articulación de la edificación situada en el "área de protección volumétrica" en relación con la edificación propuesta localizada en el resto de la parcela.
- e) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva, acompañando a la solicitud del proyecto de demolición en su caso, con levantamiento exhaustivo de la edificación existente.

#### **Artículo 4.60. Intervención singular.**

1. Manteniendo el criterio de estas Normas, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas tipológicas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten de la Normativa que se establece en estas Ordenanzas.

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular que podrá afectar a edificios vinculados a Espacios Urbanos Catalogados. Será preceptivo, la redacción de un Plan Especial sobre la parcela o parcelas afectadas y con ámbito de estudio la unidad morfológica y/o los espacios urbanos catalogados a los que pertenezcan, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe del órgano competente de la Consejería de Cultura, que tendrá carácter vinculante, además de las correspondientes para la obtención de la licencia.

#### **Artículo 4.61. Medidas de fomento de la protección de espacios urbanos.**

1. Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Capítulo 8 del presente Título.

2. Las actuaciones en bienes declarados Bienes de Interés Cultural o Bienes Inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que se establecen al efecto en la Ley del Patrimonio Histórico Español y Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la forma que determine la Administración competente.

3. El Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del presente Plan Especial establecerá las medidas fiscales y económicas, en el ámbito municipal, para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de estos espacios urbanos.

## **Capítulo 6. Protección de Jardines de carácter singular.**

### **Artículo 4.62. Bienes objeto de protección.**

1. De acuerdo con lo establecido en los artículos 1, 15.2 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español se consideran bienes de protección específica los jardines y parques o espacios delimitados producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales de interés histórico, estético, sensorial o botánico, recogidos en los Planos de Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo.

2. Como resultado del análisis de los aspectos anteriores, podemos destacar los siguientes jardines de carácter singular:

. J.1. Recreo de Castilla.

### **Artículo 4.63. Medidas de protección.**

1. Los jardines que integran el patrimonio de bienes catalogados quedan sujetos a las medidas de protección que se establecen en el presente artículo.

2. Se considerarán elementos esenciales de los Jardines Catalogados: su organización, sus elementos de contención de tierras, su sistema de paratas, las infraestructuras de riego (acequias, albercas, etc.), sus fuentes y pilares, y los elementos de la plantación de interés paisajístico o botánico.

3. Los árboles, arbustos y plantas existentes en los Jardines Catalogados que puedan verse afectados por la realización de cualquier tipo de obra, deberán figurar convenientemente localizados en la documentación para la solicitud de licencia. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño y garantizar su conservación.

4. Toda poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales competentes que avalen la oportunidad e interés de tal actuación.

5. Se prohíbe la tala de los elementos de plantación protegidos. Toda pérdida de arbolado no autorizada o no justificable por causas naturales supondrá la obligación de su reposición con un ejemplar de igual especie y porte a cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle.

6. Los jardines privados protegidos deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales, deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico, el cumplimiento de las determinaciones establecidas en las actuaciones permitidas, así como de las restantes determinaciones de aplicación contenidas en estas Normas.

### **Artículo 4.64. Medidas de fomento de la protección de jardines de carácter singular.**

1. Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Capítulo 8 del presente Título.

2. El Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del presente Plan Especial establecerá las medidas fiscales y económicas, en el ámbito municipal, para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de estos jardines de carácter singular .

## **Capítulo 7. Protección de Itinerarios Periurbanos, Sitios y Lugares, Vistas, Fuentes, Cruces, Exvotos y Otros Elementos Religiosos**

### **Artículo 4.65. Bienes objeto de protección.**

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 1 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español se consideran bienes de protección específica a aquellos lugares, sitios o parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, que posean valor histórico, etnológico o antropológico, recogidos en los Planos de Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo.

2. Las categoría que contemplan el presente Plan Especial son la siguientes:

- Itinerarios Periurbanos
- Sitios y lugares.
- Vistas.
- Fuentes.
- Cruces, Exvotos y Otros Elementos Religiosos.

### **Artículo 4.66. Itinerarios periurbanos.**

1. En torno al Centro Histórico de Priego de Córdoba existen una serie de recorridos periurbanos que destacan por su carácter histórico y/o paisajístico.

2. Resultado del análisis realizado, destacan los siguientes:

- I.1. Desde el Arco de San Bernardo hasta la Puerta del Sol.
- I.2. Desde la calle San Rafael, rodeando la Hoya, hasta la calle Doctor Fleming.

### **Artículo 4.67. Sitios y lugares.**

1. Son sitios o parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado que posean valor histórico.

2. Resultado del análisis realizado, los sitios y lugares objeto de protección son los siguientes:

- S.1. Campo de Humilladero (El Calvario).

### **Artículo 4.68. Vistas.**

1. Se consideran paisajes y vistas de interés para su protección las perspectivas observables desde los enclaves en los que se sitúan los miradores existentes o que puedan crearse en el ámbito del Plan Especial, que se encuentran recogidos en los Planos de Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo.

2. Dadas las características topográficas del asentamiento del núcleo principal de Priego de Córdoba, existen numerosos puntos de la ciudad en donde está presente el paisaje del entorno natural próximo, o bien desde donde se contempla el propio Centro Histórico. Por otro lado, el carácter singular de determinados edificios, como es el caso de la Torre Gorda, se convierte en referencia de la ciudad, estando presente en la imagen urbana del barrio de la Huerta Palacio y en el acceso al núcleo por la calle Ribera de los Molinos.

3. Resultado del análisis realizado, los paisajes y vistas objeto de protección son los vinculados a los enclaves siguientes:

- V.1. Vistas desde el Adarve.
- V.2. Vistas desde el Paseo de Colombia.
- V.3. Vistas desde la Hoya.
- V.4. Vistas desde el Campo del Humilladero (El Calvario).
- V.5. Vistas desde el Barrio del Calvario (calles Mirador y Estación).
- V.6. Vistas desde el Barrio de Belén (calle Molinos).
- V.7. Vistas desde calle Ribera de los Molinos.
- V.8. Vistas desde la C-336, acceso a Priego desde Alcalá la Real.
- V.9. Vistas desde la N-321, acceso a Priego desde las Angosturas.

#### **Artículo 4.69. Otros elementos.**

1. Encontramos en el Centro Histórico del Priego de Córdoba una serie de elementos tales como fuentes, lavaderos, cruces y elementos religiosos, que por su situación, valor tradicional, características formales, capacidad estructurante y de referencia en la trama urbana consideramos de interés.

2. Resultado del análisis realizado, los elementos objeto de protección son los siguientes:

##### **a) Fuentes.**

- F.1. Manantial de la Salud y fuente del Rey.  
Declarado Monumento Nacional. Decreto de 18/12/84 (BOJA 1/2/85), hoy Bien de Interés Cultural.
- F.2. Fuente en Cardenal Cisneros.
- F.3. Fuente del Caño de los Frailes en calle Caño de los Frailes.
- F.4. Fuente de la Puerta de Granada en calle Deán Padilla.
- F.5. Fuente de la Puerta del Sol.
- F.6. Fuente en Adarve próxima a Plaza de los Caballos.
- F.7. Fuente en Adarve, próxima a calle Piloncillo.
- F.8. Fuente de los Leones en Plaza de Santa Ana.
- F.9. Fuente del Castillo en calle Santiago.
- F.10. Fuente en calle Ribera de los Molinos.

##### **b) Lavaderos.**

- L.1. Lavadero público en calle Loja.

##### **c) Cruces, exvotos y otros elementos religiosos.**

Son elementos con referencias de carácter religioso que poseen cierta importancia en la historia de la ciudad y que contribuyen, ubicados de modo aislado en espacios públicos o adosados a paramentos verticales, a la cualificación de los espacios libres y a la singularización, como final de perspectiva, de la escena urbana.

- R.1. Cruz en Plaza de la Cruz.
- R.2. Cruces en Campo del Humilladero.
- R.3. Exvoto en calle San Luis, 19.
- R.4. Exvoto en calle Jazmines, 44.
- R.5. Exvoto en calle Jazmines (tapia Iglesia de la Asunción).
- R.6. Exvoto en Plaza de los Caballos.
- R.7. Exvoto en calle Buen Suceso (Iglesia de San Francisco).
- R.8. Exvoto en Plaza de San Antonio nº5.
- R.9. Exvoto en calle Casalilla nº3.
- R.10. Exvoto en calle Trajano.
- R.11. Columna devota en Compás de San Francisco.

#### **Artículo 4.70. Medidas de protección.**

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores ambientales y paisajísticos que cualifican dichos sitios y lugares.

2. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la definición de dichos sitios.

3. Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

4. Cualquier propuesta de actuación de uso del suelo o edificación para la que pueda existir la presunción de que comprometa o altere los valores paisajísticos objeto de protección o derechos adquiridos en relación con las vistas deberá ser acompañada de un "estudio de integración paisajística" en el que se ponga de manifiesto su incidencia potencial en los contenidos citados. El Ayuntamiento o Administración competente podrá exigir la redacción de un Plan Especial de carácter singular que establezca la ordenación de las actuaciones con potencial incidencia paisajística, con el fin de garantizar su integración.

5. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dichos sitios o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección de este Plan Especial.

En los casos anteriores, y en los elementos y edificios discordantes que se señalan en el correspondiente catálogo, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes recuperando o adquiriendo las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón de las presentes ordenanzas. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes ordenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios.

6. Cualquier alteración o intervención sobre los entornos de BIC o Bienes Inscritos en el C.G.P.H.A., estará supeditada a la autorización expresa de la Administración competente.

7. Toda intervención en el ámbito del presente Plan Especial, deberá incluir una memoria justificativa que demuestre la no afección de los valores atribuidos a los itinerarios periurbanos, sitios y lugares, vistas, fuentes, cruces, exvotos y otros elementos religiosos recogidos en el presente capítulo, o en su caso, la contribución de las actuaciones previstas a su conservación y puesta en valor.

#### **Artículo 4.71. Medidas de fomento a la protección de itinerarios periurbanos, sitios y lugares, vistas, fuentes, cruces, exvotos y otros elementos religiosos.**

1. Las actuaciones en bienes declarados Bienes de Interés Cultural o Bienes Inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que se establecen al efecto en la Ley del Patrimonio Histórico Español y Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la forma que determine la Administración competente.

2. El Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del presente Plan Especial establecerá las medidas fiscales y económicas, en el ámbito municipal, para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de estos Itinerarios Periurbanos, Sitios y lugares, Vistas, Fuentes, Cruces, Exvotos y Otros Elementos Religiosos.

3. Las medidas de fomento contempladas en el presente artículo podrán incardinarse con las determinaciones establecidas en el Capítulo 8 del presente Título, y específicamente, dentro del Programa de Rehabilitación que en el citado capítulo se establece.

## **Capítulo 8. Medidas de fomento.**

### **Artículo 4.72. Áreas de rehabilitación integrada.**

1. El ámbito de la propuesta de Delimitación del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, recogida en el presente documento de Plan Especial, se conceptúa como Área de Rehabilitación Integrada, de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

2. Dicha Área de Rehabilitación Integrada tiene por objeto el desarrollar los objetivos sociales, económicos y culturales de las Normas del presente Plan Especial, y actualizar las condiciones de habitabilidad y de uso de los edificios, espacios, sitios, lugares, y demás elementos catalogados por este documento.

3. El Ayuntamiento instará la declaración del citado ámbito como Área de Rehabilitación Integrada, a los efectos de lo previsto en el RD 244/85, así como la declaración de Área de Actuación Preferente, para que pueda acogerse a los beneficios que contempla el Decreto 238/85 de la Junta de Andalucía para ámbitos de las características del delimitado.

### **Artículo 4.73. Programa de Rehabilitación para el Conjunto Histórico de Priego de Córdoba.**

El Ayuntamiento, para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y puesta en alza de los valores que caracterizan al Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, cuya propuesta de Delimitación aparece recogida en el presente Plan Especial, promoverá, en colaboración con otras administraciones competentes en dicha materia, la realización de un Programa de Rehabilitación para el Conjunto Histórico de Priego, donde se contemplen, entre otros factores, los que siguen:

- La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones.
- La resolución de los problemas de patología de la edificación existente.
- La rehabilitación y consolidación de los edificios y sus elementos dentro de las categorías de protección asignadas.
- La restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos, tales como fachadas urbanas, itinerarios, restos de muralla o edificios valiosos del patrimonio histórico, que se concretan en el correspondiente Catálogo.
- La mejora de los cuerpos traseros de la edificación, y en especial en aquellos casos que se presentan vinculados a espacios libres de uso público.
- Estudio de homogeneización de materiales y elementos constructivos para el tratamiento de fachadas.
- Medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente. En tal sentido se promoverá especialmente la intervención pública directa para fijar a la población residente con menos recursos.
- La revitalización económica y cultural de Priego, mediante el fomento de la implantación de usos y actividades vitalizadoras, compatibles con los usos tradicionales del Conjunto Histórico.

- Definición de las ayudas económicas específicas de carácter público para el fomento de la conservación y rehabilitación del patrimonio por parte de la iniciativa privada.

- Establecimiento de un programa de prioridades para la rehabilitación, donde se sopesarán las condiciones y baremos para la priorización de intervenciones, y la asignación de las subvenciones que correspondan.

Para ello se considerará para cada edificio:

- El Nivel de Protección que le asigne el Plan Especial y el Catálogo.

- El estado de conservación del inmueble.

- El grado de ocupación del edificio, apoyando los de residencia permanente y habitual.

- La capacidad del inmueble de participar en alguna de las propuestas de intervención y/o regeneración urbana propuestas en el presente Plan Especial.

- El nivel de renta de sus ocupantes.

- La existencia de voluntad privada de intervención sobre el inmueble, encaminada a la protección de los valores del mismo.

#### **Artículo 4.74. Medidas de fomento.**

1. Las actuaciones en bienes declarados Bienes de Interés Cultural o Bienes Inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que se establecen al efecto en la Ley del Patrimonio Histórico Español y Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, en la forma que determine la administración competente.

2. El Ayuntamiento, dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del presente Plan Especial, establecerá las medidas fiscales y económicas, en el ámbito municipal, para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio.

De este modo, se arbitrará la reducción de las tasas de licencias para las obras que se efectúen sobre los inmuebles incluidos en los Niveles de Protección Monumental, Integral, Estructural y/o Ambiental. Se aplicará mayor reducción cuanto más exigente sea el nivel de protección asignado al inmueble.

3. Los edificios y bienes incluidos en el Catálogo que acompaña al presente Plan Especial, podrán acogerse a los beneficios contemplados en el R.D. 1020/1993, de 25 de junio, del Ministerio de Economía y Hacienda, relativo a las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones, para la determinación de su valor catastral.

A tales efectos los edificios protegidos dentro de los Niveles Monumental e Integral, podrán acogerse al coeficiente de reducción de dicho valor catastral contemplado para la protección integral.

Los afectados por el Nivel de Protección Estructural, al que corresponde al denominado como tal en el citado Real Decreto. A estos efectos será asimilable a este grado de protección, el bien catalogado como Jardín -finca del Recreo de Castilla-.

Los afectados por el Nivel de Protección Ambiental, al que corresponde al denominado como tal en el citado Real Decreto.

4. Se propone que una vez concluida la intervención sobre los inmuebles catalogados, se mantengan los coeficientes de reducción por antigüedad que tuviesen asignados, a efectos de contribución urbana, antes de dicha intervención -según R.D. 1020, de 25 de junio de 1993 del Ministerio de Economía y Hacienda-, evitando con ello gravar tributariamente las actuaciones de mantenimiento y/o rehabilitación sobre los bienes protegidos.

**IV.5. TITULO QUINTO:  
REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

## **Capítulo 1. Condiciones generales.**

### **Artículo 5.1. Disposición general.**

En el ámbito del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Título Cuarto, Capítulo I, "Condiciones generales", del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba, junto con las especificaciones que para las mismas, y en el ámbito del presente Plan Especial, se señalan en los siguientes artículos.

### **Artículo 5.2. Condiciones de agregación parcelaria.**

En relación al artículo 60 ("Condiciones de agregación parcelaria"), del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, en el ámbito del Plan Especial, las condiciones de agregación de parcelas quedarán definidas en las correspondientes ordenanzas de calificación establecidas en el presente documento.

### **Artículo 5.3. Condiciones de segregación parcelaria.**

En relación al artículo 61 ("Condiciones de segregación parcelaria"), del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, en el ámbito del Plan Especial, las condiciones de segregación de parcelas quedarán definidas en las correspondientes ordenanzas de calificación establecidas en el presente documento.

### **Artículo 5.4. Espacio libre interior.**

Será de aplicación lo señalado en el artículo 66 ("Espacio libre interior"), del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, si bien las condiciones u ordenanzas de calificación del presente documento matizarán, en su caso, las dimensiones mínimas establecidas para la consideración del espacio libre interior (patio de manzana) en el referido artículo.

### **Artículo 5.5. Patios.**

Será de aplicación lo señalado en el artículo 67 ("Patios"), del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, si bien las condiciones u ordenanzas de calificación del presente documento matizarán, en su caso, las dimensiones mínimas establecidas para los patios en el referido artículo.

### **Artículo 5.6. Número de plantas.**

1. En relación al apartado 1 del artículo 68 ("Número de plantas"), del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, en el ámbito del presente Plan Especial, el número máximo de plantas queda establecido en el correspondiente Plano de Alturas del presente documento.

El carácter obligatorio de la altura máxima, en su caso, en el ámbito del presente Plan Especial, vendrá determinado en las ordenanzas correspondientes a cada calificación.

2. En relación a los apartados 2, 3, 4 y 5 del artículo 68 ("Número de plantas"), del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, en el ámbito del presente Plan Especial, se tendrá en consideración las siguientes definiciones relativas a las plantas de los edificios incluidos en dicho ámbito (entendida la planta como toda superficie horizontal practicable y cubierta):

- a) Sótano o bodega. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja. Se hace la especificación de bodega contemplando el uso tradicional que existe en numerosas de las viviendas pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado que acompaña a este Plan Especial. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, medida en cualquier punto.
- b) Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los cincuenta (50) centímetros por debajo de la cota de referencia, y los cincuenta (50) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones de calificación de estas Normas. La altura libre mínima será de doscientos sesenta (260) centímetros, extendida a toda la superficie o una parte de ella según se determina en las condiciones correspondientes a los usos establecidas en el presente documento de planeamiento.
- c) Planta Alta o Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja, y que no es planta desván o sobrado, ni ático. La altura libre mínima será de doscientos sesenta (260) centímetros, extendida a toda la superficie o una parte de ella según se determina en las condiciones correspondientes a los usos establecidas en el presente documento de planeamiento.
- d) Planta Desván o Sobrado. Es la situada en la última planta del edificio con cubierta inclinada, y cuya altura en fachada desde la cara superior del forjado que le sirve de suelo a la cara inferior del forjado de coronación sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, siendo la altura libre máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- e) Planta ático. Se estará a lo establecido en el apartado 4 del artículo 68 (“Número de plantas”), del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios pertenecientes a la calificación “Edificios protegidos-Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado” establecida en el presente documento de planeamiento, cuando las determinaciones que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

3. En el ámbito del Plan Especial, el número de plantas especificado incluye las existentes por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja. La altura podrá señalarse abreviadamente mediante la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes, o la letra "D" en el caso planta desván o sobrado.

#### **Artículo 5.7. Altura de la edificación.**

1. En relación al apartado 1 del artículo 69 (“Altura de la edificación”), del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, en el ámbito del presente Plan Especial, la altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas. También puede expresarse la altura en referencia o relación con algún elemento de la edificación existente. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

2. En el ámbito del Plan Especial, será de aplicación lo establecido en el apartado 2 del artículo 69 (“Altura de la edificación”), del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, para el establecimiento de la cota de referencia de alturas para el caso de edificios con frente a una sola vía.

3. En el ámbito del Plan Especial, será de aplicación lo establecido en el apartado 3 del artículo 69 (“Altura de la edificación”), del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, para el establecimiento de la cota de referencia de alturas para el caso de edificios en esquina a dos o más vías con el mismo número de plantas.

Si como resultado de la aplicación de la anterior prescripción la distancia entre el edificio en cuestión y el lindero de la edificación colindante fuese inferior a tres (3) metros, se permitirá prolongar la altura máxima hasta dicho lindero.

4. En el ámbito del Plan Especial, será de aplicación lo establecido en el apartado 4 del artículo 69 (“Altura de la edificación”), del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, para el establecimiento de la cota de referencia de alturas para el caso de edificios en esquina a calles con distinto número de plantas

5. En el ámbito del Plan Especial, será de aplicación lo establecido en el apartado 5 del artículo 69 (“Altura de la edificación”), del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba, para el establecimiento de la cota de referencia de alturas para el caso de edificios con frente a dos vías que no formen esquina.

6. La edificación deberá, en todo caso, adaptarse a la rasante del terreno, y la cota de referencia de alturas para los volúmenes interiores que no presenten fachada a vial o espacio libre público, será la de la planta baja, que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior de cincuenta (50) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada, en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio, tomada respecto a las respectivas cotas de referencia de alturas de las distintas plantas bajas que así se definan.

7. En cualquier caso, se deberá cumplir lo establecido para el número máximo de plantas y las condiciones dimensionales de altura de la edificación determinadas en los correspondientes Planos de Alturas y/o de ordenación del presente Plan Especial.

#### **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 cumbrera de las cubiertas inclinadas no podrá sobrepasar la altura de dos (2) 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.

- 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 y las construcciones vinculadas a las instalaciones de ascensores.
- 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.

## **Capítulo 2. Tipos de intervención.**

### **Artículo 5.9. Delimitación de zonas.**

El presente Plan Especial, en función de los objetivos que persigue y en desarrollo de las determinaciones del documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba, establece las siguientes zonas en suelo urbano:

- Edificios protegidos-Edificaciones pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado. (complementa las determinaciones señaladas en la calificación “Edificios protegidos” de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba).
- La Villa-Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. (complementa las determinaciones señaladas en la calificación “La Villa” de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba).
- Centro Histórico-Edificios vinculados a los Espacios Urbanos Catalogados. (complementa las determinaciones señaladas en la calificación “Centro Histórico” de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba).
- Centro Histórico. (complementa las determinaciones señaladas en la calificación “Centro Histórico” de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba).
- Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico. (complementa las determinaciones señaladas en la calificación “Edificación Entre Medianeras” de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba).
- Edificación en Bloque Aislado-Entorno Centro Histórico. (complementa las determinaciones señaladas en la calificación “Edificación en Bloque Aislado” de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba).
- Industrial-Entorno Centro Histórico. (complementa las determinaciones señaladas en la calificación “Zona Industrial” de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba).

Las unidades de ejecución correspondientes a las áreas de reforma, así como todas aquellas actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas no incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, se atenderán a las determinaciones señaladas en las correspondientes fichas de planeamiento y/o normativas del presente documento, que complementan a las determinaciones señaladas para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba.

### **Artículo 5.10. Clases de obras.**

Se atenderá a lo establecido en los artículos 74, 75, 76, 77, 78, 79 y 80 del texto normativo de la Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba, que regulan los niveles de intervención y tipos de obras a considerar.

### **Capítulo 3. Condiciones particulares de la zona “Edificios protegidos-Edificaciones pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado”.**

#### **Artículo 5.11. Ámbito de aplicación.**

1. Estas ordenanzas corresponden a la zona denominada como “Edificios protegidos-Edificaciones pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado”, en los Planos de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas del presente Plan Especial, en donde se pretende mantener y potenciar las características arquitectónicas, tipológicas y ambientales de la edificación existente, y poner en alza aquellos valores de la edificación que contribuyen o intervienen de forma decisiva en la configuración e imagen urbana del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba.

2. Las presentes ordenanzas constituyen un cuerpo normativo que complementa y desarrolla las determinaciones contenidas en el Capítulo 3 del Título Cuarto (“Ordenanza de edificios protegidos”) del texto normativo de la Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

#### **Artículo 5.12. Área de protección estructural y área de protección volumétrica.**

1. Se entenderá por "área de protección estructural" en cada parcela, aquella zona que aparezca así grafiada en la correspondiente ficha de Catálogo. Esta definición se encuentra ligada a edificaciones con Nivel de Protección Estructural, de acuerdo con lo establecido en el Plano de Protección del Patrimonio. En la edificación incluida dentro de dicha "área de protección estructural" deberán mantenerse los elementos catalogados en la correspondiente ficha de Catálogo, de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el Título Cuarto, “Normas de Protección”, del presente Plan Especial.

2. Se entenderá por "área de protección volumétrica" a aquella zona de cada parcela que aparezca así grafiada en la correspondiente ficha de Catálogo. Esta definición se encuentra ligada a edificaciones con Nivel de Protección Estructural y Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el Plano de Protección del Patrimonio. La edificación incluida dentro de dicha área, deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela con carácter obligatorio se establecen en las correspondientes fichas de Catálogo. Asimismo, deberán mantenerse los elementos catalogados en dicha "área de protección volumétrica" recogidos en la correspondiente ficha de Catálogo, de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el Título Cuarto, “Normas de Protección”, del presente Plan Especial.

#### **Artículo 5.13. Condiciones de intervención.**

1. En los edificios catalogados con Niveles de Protección Monumental o Integral, el nivel de intervención será el correspondiente a Conservación Integral (Nivel 0).

2. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural o Ambiental, el nivel de intervención en las denominadas “áreas de protección estructural”, será el de Conservación Estructural (Nivel 1); en las denominadas “áreas de protección volumétrica”, podrá ser de Conservación Ambiental (Nivel 2), Rehabilitación (Nivel 4) o Nueva Implantación (Nivel 5); en el resto de la parcela, no grafiada como “área de protección estructural y/o volumétrica”, podrá ser de Rehabilitación (Nivel 4) o de Nueva Implantación (Nivel 5).

3. El Nivel 3, Reimplantación, será aplicable sólo en el caso de expedientes de ruina técnica que afecten a elementos catalogados, siendo en dicho caso necesario, previamente a la demolición parcial o total de dichos elementos, un levantamiento exhaustivo de los mismos -que deberá estar incluido en el mencionado expediente de ruina técnica- que asegure su reconstrucción analógica. Además se estará en todo caso a lo dispuesto al respecto en la legislación vigente de afección sobre protección del patrimonio (LPHE y LPHA).

#### **Artículo 5.14. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Toda parcela catalogada dentro de la zona denominada “Edificios protegidos-Edificaciones pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado”, será edificable a la entrada en vigor del presente Plan Especial, cualesquiera que sean sus condiciones dimensionales y de situación.

2. No se permitirán las agregaciones y segregaciones entre las parcelas incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente Plan Especial, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los Planos de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas, y en el Plano de Protección del Patrimonio.

3. Las parcelas con Niveles de Protección Estructural y Ambiental, podrán ser, no obstante, objeto de agregación cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

- a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Histórico, según se establece en los artículos 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.
- b) No perjudique al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los elementos catalogados.
- c) Que se dé además alguna de las condiciones siguientes:
  - c.1. Una (1) parcela no catalogada podrá agregarse con una (1) parcela catalogada y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela inferior a ochenta (80) metros cuadrados.
  - c.2. Una (1) parcela catalogada podrá agregarse con una (1) parcela catalogada y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela inferior a ochenta (80) metros cuadrados.
- d) Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación, con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) donde se encuentren ubicadas, en el cual aparezca la definición de la volumetría propuesta - altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, así como de su incidencia sobre el espacio urbano donde se enclava, y además se justifique la no afección de todos aquellos elementos objeto de catalogación, y el mantenimiento de los criterios de intervención establecidos por el presente documento para cada una de las parcelas que se agregan.

4. En las parcelas pertenecientes a la zona “Edificios protegidos-Edificaciones pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado”, afectadas por alguna de las unidades de ejecución delimitadas en el presente documento de Plan Especial, y sometidas por ello a procesos de reparcelación, serán indivisibles cada una de las áreas que dicho documento considera como protegidas, tanto sean “áreas de protección estructural”, como “áreas de protección volumétrica”.

#### **Artículo 5.15. Alineación a vial.**

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, que serán las consolidadas por la edificación existente y/o las recogidas para cada edificio en las correspondientes fichas de Catálogo.

2. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

### **Artículo 5.16. Ocupación de parcela.**

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral, la ocupación será la existente, si bien se permitirán otras construcciones que no afecten a los elementos objetos de catalogación, y que contribuyan a la puesta en uso de dichos edificios, cumpliendo, en todo caso, lo establecido en el Título Cuarto, "Normas de Protección", del presente Plan Especial.

2. En los edificios catalogados con los Niveles de Protección Estructural y Ambiental, la ocupación máxima será del ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie total de parcela. Se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) cuando se de alguno de los siguientes casos:

- a) Cuando por aplicación de las condiciones de volumen y ocupación establecidas en las de esta zona, la superficie edificable resultante sea inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados construidos.
- b) En parcelas de superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados.
- c) En aquellas parcelas con uso dominante residencial en que todas las piezas habitables den a vía pública.
- d) En las parcelas afectadas por unidades de ejecución, sólo en las zonas designadas como "áreas de protección estructural" y/o "áreas de protección volumétrica", salvo en el caso que para éstas últimas se determine como altura propuesta 0 plantas.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones establecidas en la correspondiente ficha de Catálogo, las de regulación de usos y las condiciones generales de regulación de la edificación recogidas en el presente documento de Plan Especial.

3. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural y Ambiental , se cumplirá lo siguiente:

- a) En el "área de protección estructural" de cada parcela, la ocupación será la de la edificación existente.
- b) En el "área de protección volumétrica" de cada parcela, la ocupación será obligatoriamente del 100%, con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área.
- c) En el resto de la parcela, la ocupación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela.

4. En el cómputo de la ocupación, las denominadas "área de protección estructural" y "área de protección volumétrica" participarán de igual modo, y con los mismos criterios de medición, que el resto de la edificación.

5. En cualquier caso, si de la aplicación de las exigencias contenidas con la catalogación de un determinado inmueble, no fuese posible llegar a los límites máximos de ocupación y altura que se establecen en estas ordenanzas de zona, el aprovechamiento más restrictivo, resultante de la consideración de dichos parámetros, será, en cualquier caso, el otorgado a la parcela por el presente Plan Especial.

### **Artículo 5.17. Retranqueos.**

No se permite ningún tipo de retranqueo respecto de las alineaciones grafiadas en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas y/o en las correspondientes fichas de Catálogo.

### **Artículo 5.18. Ocupación bajo rasante.**

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral, no se autorizaran construcciones bajo rasante, salvo que ya existiesen -antiguas bodegas y sótanos-.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural y Ambiental, no se autorizarán construcciones bajo rasante, salvo que ya existiesen -antiguas bodegas y sótanos-, o en caso de nueva implantación, no se sitúen bajo "áreas de protección estructural", ni bajo "áreas de protección volumétrica" con altura 0 establecida en la correspondiente ficha de Catálogo.

Además, dichas construcciones no podrán en ningún caso afectar negativamente al área de protección estructural y a los elementos catalogados definidos en las correspondientes fichas de Catálogo.

3. En cualquier caso se cumplirán las condiciones establecidas para la regulación de usos y condiciones generales de la regulación de la edificación establecidas en el presente documento del Plan Especial.

### **Artículo 5.19. Altura y número de plantas.**

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral, la altura y número de plantas serán las existentes, si bien se permitirán intervenciones de acuerdo con lo establecido en el Título Cuarto, "Normas de Protección", del presente Plan Especial.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural y Ambiental, se cumplirá lo siguiente:

a) En el "área de protección estructural" de cada parcela, la altura y número de plantas serán las de la edificación existente.

b) En el "área de protección volumétrica" de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación, será obligatoriamente la propuesta en las correspondientes fichas de Catálogo. Podrán ser las siguientes:

b.1. Expresada mediante el código H.

Se mantiene la altura existente en cualquier punto de la fachada considerada, desde la rasante actual de la vía pública hasta la intersección de la cara superior del forjado que forme el techo de la última planta con el plano vertical de fachada.

b.2. Expresada con el código 0.  
La altura será de cero plantas.

b.3. Expresada con el código 0/1.  
La altura propuesta podrá ser de cero plantas o una planta (PB).

b.4. Expresada con el código 1.  
La altura propuesta será de una planta (PB)

b.5. Expresada con el código 2.  
La altura propuesta será de dos plantas (PB+1)

b.6. Expresada con el código 2+D.  
La altura propuesta será de dos plantas más sobrado (PB+1+D).

b.7. Expresada con el código 3.  
La altura propuesta será de tres plantas (PB+2)

b.8. Expresada con el código 4.

La altura propuesta será de cuatro plantas (PB+3).

c) En el resto de la parcela, no grafiada como "área de protección estructural", ni como "área de protección volumétrica", el número máximo de plantas será de dos (PB+1) en los edificios incluidos en el ámbito del Conjunto Urbano del Barrio de la Villa, y de tres (PB+2) para el resto de los edificios, medidas según los criterios expresados en las condiciones generales de la regulación de la edificación.

d) La altura máxima en unidades métricas de las nuevas edificaciones vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.
- Para dos plantas más sobrado (PB+1+D), se fija una altura de máxima de ochocientos (800) centímetros.
- Para tres plantas (PB+2), se fija una altura de máxima de novecientos cincuenta (950) centímetros.
- Para cuatro plantas (PB+3), se fija una altura máxima de mil doscientos cincuenta (1250) centímetros.

e) En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre el área de protección estructural y/o volumétrica, y la edificación que se ubica en el resto de la parcela.

#### **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 chimeneas para evacuación de humos y gases.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones, que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

#### **Artículo 5.21. Edificabilidad neta.**

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral, la edificabilidad será la existente, si bien se permitirán otras construcciones que no perjudiquen a los elementos objeto de catalogación, y que contribuyan a la puesta en uso de dichos edificios, siempre que se cumpla con lo establecido en el Título Cuarto del presente documento.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural y Ambiental, la edificabilidad de la parcela será la resultante de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

#### **Artículo 5.22. Patios.**

1. Se permitirán los patios de luces y de manzana (espacio libre interior).

2. En todo patio de luces, se permitirá trazar en su interior un círculo de diámetro igual o mayor a tres (3) metros. En todo patio de luces, las luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros.

La superficie mínima de los patios de luces será de 9 m<sup>2</sup>.

3. Para patios de manzana (espacio libre interior), su superficie será igual o superior a cincuenta (50) metros cuadrados y deberá poder inscribirse un círculo de diámetro siete (7) metros. Las luces

rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros.

Para esta zonificación no se establece limitación sobre el número de viviendas interiores a disponer en relación con las exteriores para una misma intervención y/o promoción.

### **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 máxima admisible estará comprendida entre 25º y 35º.
- 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.
- d) Su cumbre no sobrepasará dos (2) 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.

4. 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 tanto de cubierta de teja como azotea plana.

5. 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 5.24. Condiciones particulares de uso.**

1. En las parcelas afectadas por esta calificación con Nivel de Protección Integral se permite, con carácter exclusivo, dominante o compatible, los siguientes usos:

- Vivienda, en 1ª categoría (unifamiliar).
- Oficina.
- Comercial.
- De relación.
- Residencial colectivo.
- Cultural.
- Educativo.
- Religioso.
- Sanitario.
- Deportivo.

También se admitirán como usos compatibles:

- Industrial, en 1ª categoría.
- Garajes, en 1ª categoría (excepto en frentes de fachada a calle Río, donde queda expresamente prohibido este uso).

2. En las parcelas afectadas por esta calificación con Nivel de Protección Estructural se permite, con carácter exclusivo, dominante o compatible, los siguientes usos:

- Vivienda, en sus dos categorías (unifamiliar y plurifamiliar).
- Oficina.
- Comercial.
- De relación.
- Residencial colectivo.
- Cultural.
- Educativo.
- Religioso.
- Sanitario.
- Deportivo.

También se admitirán como usos compatibles:

- Industrial, en 1ª categoría.
- Garajes, en 1ª categoría (excepto en frentes de fachada a calle Río, donde queda expresamente prohibido este uso).

3. En las parcelas afectadas por esta calificación con Nivel de Protección Ambiental se permite, con carácter exclusivo o dominante o compatible, los siguientes usos:

- Vivienda, en sus dos categorías (unifamiliar y plurifamiliar).

También se admitirán como usos compatibles:

- Oficina, en 1ª categoría.
- Comercial, en 1ª categoría.
- De relación, en 1ª categoría.
- Residencial colectivo, en 1ª categoría.
- Cultural.
- Educativo.
- Religioso.
- Sanitario, en 1ª categoría.
- Deportivo, en 1ª y 2ª categoría.
- Industrial, en 1ª categoría.
- Garajes, en 1ª categoría (excepto en frentes de fachada a calle Río, donde queda expresamente prohibido este uso).

4. En cualquier operación de cambio de uso del actualmente existente se asegurará, en todo caso, el cumplimiento de las condiciones contenidas en las correspondientes fichas de Catálogo.

5. En el caso de edificios con Nivel de Protección Integral o Estructural, con uso exclusivo distinto al de vivienda, y en los que se encuentre determinada un "área de protección volumétrica" de altura 0 plantas y superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, podrán contemplarse en dicha zona la construcción de edificaciones de tipo ligero (desmontables), con altura de una planta, y con una ocupación máxima del 20% de la superficie correspondiente a dicha "área de protección volumétrica", siempre que ello no suponga un menoscabo o deterioro de los valores patrimoniales protegidos. Dichas construcciones no podrán, en ningún caso, configurar o constituirse en fachada exterior del inmueble.

#### **Artículo 5.25. Dotación de garajes.**

1. Los edificios incluidos en la presente zona, quedan exceptuados de la obligatoriedad de disponer aparcamientos, con independencia de las determinaciones contenidas en la regulación de usos.

2. En el caso de que se dispongan garajes, la parcela deberá estar vinculada a viario o espacio libre público con acceso rodado de ancho mínimo cuatro (4) metros, y se cumplirán las condiciones de regulación de usos y las generales de regulación de la edificación establecidas en el presente documento.

3. En su caso, los huecos destinados a garajes cuidarán especialmente su integración en la composición de la fachada con el resto de huecos de ésta, siendo su apertura, en todo caso, compatible con la preservación de los elementos catalogados y/o protegidos del edificio, así como con el resto de determinaciones contenidas en la correspondiente ficha de Catálogo.

## **Capítulo 4. Condiciones particulares de la zona “La Villa- Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa”.**

### **Artículo 5.26. Ámbito de aplicación.**

1. Estas ordenanzas se corresponden con todos aquellos edificios que se encuentran incluidos en la delimitación del Conjunto Urbano del Barrio de la Villa, y que no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado, identificados como “La Villa-Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa”, en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas del Plan Especial. A través de las presentes ordenanzas se pretende mantener y potenciar todas aquellas características tipológicas, espaciales y de imagen de la edificación existente que participan en la configuración y cualificación de este Conjunto Urbano.

2. Las presentes ordenanzas constituyen un cuerpo normativo que complementa y desarrolla las determinaciones contenidas en el Capítulo 4 del Título Cuarto (“Ordenanza para la zona de La Villa”) del texto normativo de la Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

### **Artículo 5.27. Área de protección volumétrica.**

Se entenderá por “área de protección volumétrica” a aquella zona o zonas de cada parcela que aparezcan así grafiadas en el plano “Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Criterios de intervención”. La edificación incluida dentro de dicha área deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela, con carácter obligatorio, se establecen en dicho plano. Asimismo, deberán mantenerse los elementos catalogados del Conjunto Urbano recogidos en la correspondiente ficha, y atender a las medidas correctoras y criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el Título Cuarto, “Normas de Protección”, del presente Plan Especial.

### **Artículo 5.28. Condiciones de intervención.**

Se potenciará el nivel de intervención de Rehabilitación (Nivel 4), siendo también factibles las obras de Nueva Implantación (Nivel 5).

### **Artículo 5.29. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Toda parcela incluida dentro de esta calificación será edificable a la entrada en vigor del presente Plan Especial, cualesquiera que sean sus condiciones geométricas y de edificación.

2. No se permitirán las agregaciones y segregaciones entre las parcelas incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente Plan Especial, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas.

3. Estas parcelas podrán ser, no obstante, objeto de agregación cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

- a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Histórico, según se establece en los artículos 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.
- b) No se perjudique con ello al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los elementos catalogados del Conjunto Urbano al que se vincula la edificación.
- c) Que se dé además alguna de las condiciones siguientes:
  - c.1. Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela inferior a ochenta (80) metros cuadrados.
  - c.2. Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela catalogada y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela inferior a

ochenta (80) metros cuadrados.

4. Estas parcelas podrán ser, no obstante, objeto de segregación cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

- a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Histórico, según se establece en los artículos 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.
- b) No se perjudique con ello al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los elementos catalogados del Conjunto Urbano al que se vincula la edificación.
- c) Que el uso dominante actual de la edificación sea distinto al de vivienda en 1ª categoría (unifamiliar), y las parcelas resultantes de dicha operación de segregación se destinen a este uso, cumpliendo las condiciones mínimas de parcela que a continuación se señalan:
  - c.1. Cada parcela contará con una superficie mínima igual o mayor de ochenta (80) metros cuadrados.
  - c.2. El lindero frontal de cada parcela será igual o mayor a quinientos cincuenta (550) centímetros.

5. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación y/o segregación, con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) donde se encuentren ubicadas, en el cual aparezca la definición de la volumetría propuesta - altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, así como de su incidencia sobre el Conjunto Urbano de La Villa donde se enclava, y se justifique la no afección de todos aquellos elementos objeto de catalogación del Conjunto Urbano de La Villa y, en su caso, del edificio catalogado, además del mantenimiento de los criterios de intervención establecidos por el presente documento para cada una de las parcelas que se agregan.

#### **Artículo 5.30. Alineación a vial.**

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, que serán las consolidadas por la edificación existente y/o las recogidas para cada edificio en el plano "Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Criterios de intervención".

2. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

#### **Artículo 5.31. Ocupación de parcela.**

1. En los edificios pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa la edificación deberá ocupar como máximo el ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie total de parcela. Se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) cuando se dé alguno de los siguientes casos:

- a) Cuando por aplicación de las condiciones de volumen y ocupación de esta zona la superficie edificable resultante sea inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados construidos.
- b) En parcelas de superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados.
- c) En aquellas parcelas con uso dominante residencial en que todas las piezas habitables den a vía pública.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones establecidas en la correspondiente ficha de Catálogo, las condiciones generales de la regulación de la edificación y las de regulación de los usos, establecidas en el presente Plan Especial.

2. En el "área de protección volumétrica" de cada parcela, la ocupación será obligatoriamente del 100%, con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área.

3. En el resto de la parcela, la ocupación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela.

4. En el cómputo de la ocupación, el "área de protección volumétrica" participará de igual

modo y con los mismos criterios de medición que el resto de la edificación.

**Artículo 5.32. Retranqueos.**

No se permite ningún tipo de retranqueo respecto de las alineaciones grafiadas en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas, y/o establecidas en el Plano de "Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Criterios de intervención".

**Artículo 5.33. Ocupación bajo rasante.**

No se permitirá la construcción bajo la rasante.

**Artículo 5.34. Altura y número de plantas.**

1. En el "área de protección volumétrica" de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación será obligatoriamente la propuesta en el correspondiente plano "Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa. Criterios de intervención".

Podrán ser las siguientes:

a. Expresada mediante el código H.

Se mantiene la altura existente en cualquier punto de la fachada considerada desde la rasante actual de la vía pública hasta la intersección de la cara superior del forjado que forme el techo de la última planta con el plano vertical de fachada.

b. Expresada con el código 0.

La altura será de cero plantas.

c. Expresada con el código 0/1.

La altura propuesta podrá ser de cero plantas o una planta (PB).

d. Expresada con el código 1.

La altura propuesta será de una planta (PB)

e. Expresada con el código 2.

La altura propuesta será de dos plantas (PB+1)

f. Expresada con el código 2+D.

La altura propuesta será de dos plantas más sobrado (PB+1+D).

2. En el resto de la parcela, no grafiada como "área de protección volumétrica", el número máximo de plantas será de dos (PB+1), medido según los criterios expresados en las condiciones generales de la regulación de la edificación.

3. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.

- Para dos plantas más sobrado (PB+1+D), se fija una altura de máxima de ochocientos (800) centímetros.

4. En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría a conservar situada en el área de protección volumétrica, y la edificación que se ubica en el resto de la parcela.

### **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 chimeneas para evacuación de humos y gases.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

### **Artículo 5.36. Edificabilidad neta.**

En los edificios pertenecientes a la zona "La Villa-Edificaciones pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa", la edificabilidad de la parcela será la resultante de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas, definidos en los apartados anteriores.

### **Artículo 5.37. Patios.**

1. Se permitirán los patios de luces.

2. En todo patio de luces, se permitirá trazar en su interior un círculo de diámetro igual o mayor a tres (3) metros. Las luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros.

La superficie mínima de los patios de luces será de 9 m<sup>2</sup>.

### **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 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.

La 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.

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.

## 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.

c) Las cubiertas inclinadas cumplirán las condiciones siguientes:

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

e) 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 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 5.39. Condiciones particulares de uso.**

1. En las parcelas afectadas por esta se permite con carácter exclusivo, dominante o compatible, los siguientes usos:

- Vivienda, en 1ª categoría (unifamiliar).
- Oficina.
- Comercial.
- De relación.
- Residencial colectivo.
- Cultural.
- Educativo.
- Religioso.
- Sanitario.
- Deportivo.

También se admitirán como usos compatibles:

- Industrial, en 1ª categoría.
- Garajes, en 1ª categoría.

#### **Artículo 5.40. Dotación de garajes.**

1. Los edificios pertenecientes al Conjunto Urbano del Barrio de la Villa quedan exceptuados de la obligatoriedad de disponer aparcamientos., con independencia de las determinaciones contenidas en la regulación de usos.

2. En el caso de que se dispongan garajes, la parcela deberá estar vinculada a viario o espacio libre público con acceso rodado de ancho mínimo cuatro (4) metros y se cumplirán las condiciones de regulación de usos y las generales de regulación de la edificación.

3. Los huecos destinados a garajes cuidarán especialmente su integración en la composición de la fachada, con el resto de huecos de ésta.

## **Capítulo 5. Condiciones particulares de la zona “Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados”.**

### **Artículo 5.41. Ámbito de aplicación.**

1. Estas ordenanzas se corresponden con todos aquellos edificios que se encuentran incluidos en la delimitación de los Espacios Urbanos Catalogados y que no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado, en la zona identificada como “Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados”, en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas del presente Plan Especial. A través de las presentes ordenanzas, se pretende mantener y potenciar todas aquellas características espaciales y de la imagen de la edificación existente, que participan en la configuración y cualificación, a su vez, de la imagen urbana del Centro Histórico de Priego de Córdoba.

2. Las presentes ordenanzas constituyen un cuerpo normativo que complementa y desarrolla las determinaciones contenidas en el Capítulo 5 del Título Cuarto (“Ordenanza de Centro Histórico”) del texto normativo de la Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

### **Artículo 5.42. Área de protección volumétrica.**

Se entenderá por “área de protección volumétrica”, a aquella zona o zonas de cada parcela que aparezcan así grafiadas en el correspondiente plano “Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de intervención”. La edificación incluida dentro de dicha área deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que, para cada parcela, y con carácter obligatorio, se establecen en el presente documento. Asimismo, deberán mantenerse los elementos catalogados del espacio urbano recogidos en la correspondiente ficha, y atender a las medidas correctoras y criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el Título Cuarto de las Normas del presente Plan Especial.

### **Artículo 5.43. Condiciones de intervención.**

Se potenciará el nivel de intervención de Rehabilitación (Nivel 4), siendo también factibles las obras de Nueva Implantación (Nivel 5).

### **Artículo 5.44. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Toda parcela incluida dentro de la zona de “Centro Histórico-Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados” será, a la entrada en vigor del presente Plan Especial, edificable, cualesquiera que sean sus condiciones dimensionales y de situación.

2. No se permitirán las agregaciones y segregaciones entre las parcelas incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente Plan Especial, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas.

3. Estas parcelas podrán ser, no obstante, objeto de agregación cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

- a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Histórico, según se establece en los artículos 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.
- b) No se perjudique con ello al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los elementos catalogados de los espacios urbanos a los que se vincula la edificación.

- c) Que se dé además alguna de las condiciones siguientes:
  - c.1. Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela inferior a ochenta (80) metros cuadrados.
  - c.2. Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela catalogada y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela inferior a ochenta (80) metros cuadrados.
- d) Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación, con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) donde se encuentren ubicadas, en el cual aparezca la definición de la volumetría propuesta - altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, así como de su incidencia sobre el Espacio Urbano Catalogado donde se enclava, y se justifique la no afectación de todos aquellos elementos objeto de catalogación del Espacio Urbano Catalogado y, en su caso, del edificio catalogado, además del mantenimiento de los criterios de intervención establecidos por el presente documento para cada una de las parcelas que se agregan.

4. En aquellas zonas, pertenecientes a esta calificación, que queden afectadas por unidades de ejecución, se establecerán como dimensiones correspondientes a la parcela mínima que se derive de los procesos de reparcelación correspondientes, las que siguen:

- Superficie mínima de parcela: ochenta (80) metros cuadrados.
- Longitud mínima de fachada para cada parcela: quinientos cincuenta (550) centímetros.

#### **Artículo 5.45. Alineación a vial.**

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, que serán las consolidadas por la edificación existente y/o las recogidas para cada edificio en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas, y en el plano "Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de intervención".

2. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

#### **Artículo 5.46. Ocupación de parcela.**

1. En los edificios incluidos en esta calificación, la ocupación máxima será:

- Para el uso dominante de vivienda en 1ª categoría (vivienda unifamiliar), el 85% de la superficie de parcela.
- Para el uso dominante de vivienda en 2ª categoría (vivienda plurifamiliar), y otros usos con carácter exclusivo o dominante, estará en función del número de plantas:
  - . Para 1 ó 2 plantas: el 80% de la superficie de parcela.
  - . Para 3 ó 4 plantas: el 75% de la superficie de parcela.

2. Se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) cuando se de alguno de los siguientes casos:

- a) Cuando por aplicación de las condiciones de volumen y ocupación de esta zona, la superficie edificable resultante sea inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados construidos.
- b) En parcelas de superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados.
- c) En aquellas parcelas con uso dominante residencial en que todas las piezas habitables den a vía pública.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones establecidas en el Plano de "Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de intervención", y las condiciones generales de regulación de la edificación y las de regulación de usos establecidas en el presente documento.

3. En el "área de protección volumétrica" de cada parcela, la ocupación será obligatoriamente del 100%, con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área.

4. En el resto de la parcela, la ocupación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela.

5. En el cómputo de la ocupación, el "área de protección volumétrica" participará de igual modo y con los mismos criterios de medición que el resto de la edificación.

#### **Artículo 5.47. Retranqueos.**

No se permite ningún tipo de retranqueo respecto de las alineaciones grafiadas en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas, y/o Plano de "Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de intervención".

#### **Artículo 5.48. Ocupación bajo rasante.**

1. Se permitirá la construcción bajo la rasante para uso distinto al de vivienda extendida a toda la superficie de la parcela, siempre que no se sitúe bajo las "áreas de protección volumétrica" con altura 0 definidas en el plano "Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de Intervención", ni bajo las zonas correspondientes a retranqueos obligatorios, provenientes de la determinación de "líneas de edificación obligatoria" o "líneas máximas de edificación", recogidas en los Planos de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas del presente Plan Especial y/o plano de "Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de Intervención".

2. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las condiciones de regulación de usos y las generales de regulación de la edificación del presente Plan Especial.

#### **Artículo 5.49. Altura y número de plantas.**

1. En el "área de protección volumétrica" de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación será con carácter obligatorio la propuesta en el correspondiente Plano " Edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos Catalogados. Criterios de intervención".

a) El número de plantas podrá ser el siguiente:

a.1. Expresada con el código 0.

El número de plantas será de cero plantas.

a.2. Expresada con el código 0/1.

El número de plantas podrá ser de cero plantas o una planta (PB).

a.3. Expresada con el código 1.

El número de plantas propuesta será de una planta (PB)

a.4. Expresada con el código 2.

El número de plantas propuesto será de dos plantas (PB+1)

a.5. Expresada con el código 3.

El número de plantas propuesto será de tres plantas (PB+2)

a.6. Expresada con el código 4.  
El número de plantas propuesto será de cuatro plantas (PB+3).

b) La altura en unidades métricas vendrá expresada:

b.1. Expresada mediante el código H.

Se mantiene la altura existente en cualquier punto de la fachada considerada desde la rasante actual de la vía pública hasta la intersección de la cara superior del forjado que forme el techo de la última planta con el plano vertical de fachada.

b.2. Expresada mediante el código h.

La altura propuesta se encuentra referenciada a algún elemento existente.

b.3. Expresada mediante "n" metros.

La altura propuesta se encuentra expresada en metros respecto a un determinado punto de la rasante.

2. En el resto de la parcela, no grafiada como "áreas de protección volumétrica", el número máximo de plantas vendrá dado en función del número de plantas mayor establecido para éstas, midiéndose según los criterios expresados en las condiciones generales de la edificación, con los valores que a continuación se indican:

<u>Nº de plantas mayor de las "áreas de prot. volumétrica"</u>	<u>Nº máximo de plantas resto de parcela</u>
2	2
2+D	2
3	3
4	4

La altura, expresada en unidades métricas, vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.
- Para tres plantas (PB+2), se fija una altura máxima de novecientos cincuenta (950) centímetros.
- Para cuatro plantas (PB+3), se fija una altura máxima de mil doscientos cincuenta (1250) centímetros.

3. En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría situada en el área de protección volumétrica, y la edificación que se ubica en el resto de la parcela.

#### **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 chimeneas para evacuación de humos y gases.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

### **Artículo 5.51. Edificabilidad neta.**

En los edificios incluidos en esta calificación, la edificabilidad de la parcela será la resultante de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

### **Artículo 5.52. Patios.**

Se permitirán los patios de luces y de manzana (espacio libre interior), de acuerdo con las características establecidas en las condiciones generales de regulación de la edificación.

### **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.

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, escalificados, 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.

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 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 25º y 35º.
- 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 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.

#### **Artículo 5.54. Condiciones particulares de uso.**

1. En las parcelas afectadas por esta calificación, se permite los siguientes uso con carácter dominante y exclusivo:

- Vivienda, en sus categorías 1ª y 2ª (unifamiliar y plurifamiliar).
- Garajes (excepto en frentes de fachada a calle Río, donde queda expresamente prohibido este uso).

2. Se admitirán como usos compatibles:

- Industrial, en 1ª categoría.
- Oficinas, en 1ª categoría.
- Comercial, en 1ª categoría.
- De relación, en 1ª categoría.
- Residencial colectivo, en 1ª categoría.
- Sanitario, en 1ª categoría.
- Cultural.
- Religioso.
- Educativo.
- Deportivo, en 1ª y 2ª categoría.

#### **Artículo 5.55. Dotación de garajes.**

1. Para esta calificación, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, y , en todo caso, por cada unidad de vivienda existente, cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- La superficie de la parcela sea superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados (m<sup>2</sup>).
- Que existan cuatro (4) o más viviendas.

2. En el caso de que se dispongan garajes, la parcela deberá estar vinculada a viario o espacio libre público con acceso rodado de ancho mínimo cuatro (4) metros y se cumplirán las condiciones de regulación de usos y generales de regulación de la edificación.

3. Los huecos destinados a garajes cuidarán especialmente su integración en la composición de la fachada, con el resto de huecos de ésta.

4. En el ámbito delimitado para las unidades de ejecución se estará a lo señalado para las dotaciones de garajes en la correspondiente ficha de la unidad, incluida en el presente documento.

5. En todo caso, quedarán exceptuadas del cumplimiento de lo señalado en los apartados 1 y 4 del presente artículo, las promociones de actuaciones protegibles de viviendas del sector público que atendiendo a su singular destino acrediten la innecesariedad de dicha dotación.

## **Capítulo 6. Condiciones particulares de la zona “Centro Histórico”.**

### **Artículo 5.56. Ámbito de aplicación.**

1. Estas ordenanzas se corresponden con todos aquellos edificios que se encuentran incluidos en la zona integrada por las áreas grafiadas como “Centro Histórico”, en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas del presente Plan Especial. La zona Centro Histórico la componen sectores significativos por su carácter histórico, siendo el objeto fundamental de la ordenación, la protección de sus valores y de su trama, y el control del proceso de sustitución de su caserío de manera que puedan conservarse sus valores tipológicos y la relación arquitectura-espacio urbano que son propios del tejido que comprende esta zona.

2. Las presentes ordenanzas constituyen un cuerpo normativo que complementa y desarrolla las determinaciones contenidas en el Capítulo 5 del Título Cuarto (“Ordenanza de Centro Histórico”) del texto normativo de la Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

### **Artículo 5.57. Condiciones de intervención.**

Se potenciará el nivel de intervención de Rehabilitación (Nivel 4), siendo también factibles las obras de Nueva Implantación (Nivel 5).

### **Artículo 5.58. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor del presente Plan Especial será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada, como de fondo.

2. No se permitirán las agregaciones y segregaciones entre las parcelas incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente Plan Especial, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas. No obstante, podrán agregarse parcelas cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

- a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Histórico, según se establece en los artículos 20 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.
- b) No perjudique al contenido, carácter y tratamiento del patrimonio edificado.
- c) Sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra y por una (1) sola vez.
- d) Una de las parcelas de la agregación deberá contar con una superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados.
- e) Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación, con ámbito de estudio la unidad morfológica -manzana- donde se encuentren ubicadas, en donde se definan la volumetría propuesta - altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, y un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, y se justifique el mantenimiento de los criterios de intervención y/o catalogación señalados en este documento para cada una de las parcelas que se agregan.

3. En aquellas zonas, pertenecientes a esta calificación, que queden afectadas por unidades de ejecución, se establecerán como dimensiones correspondientes a la parcela mínima que se derive de los procesos de reparcelación correspondientes, las que siguen:

- Superficie mínima de parcela: ochenta (80) metros cuadrados.
- Longitud mínima de fachada para cada parcela: quinientos cincuenta (550) centímetros.

#### **Artículo 5.59. Alineación a vial.**

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre la alineación exterior grafiada en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el plano correspondiente. Para estas nuevas alineaciones será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

#### **Artículo 5.60. Ocupación de parcela.**

1. En los edificios incluidos en esta calificación, la ocupación máxima será:

- Para el uso dominante de vivienda en 1ª categoría (vivienda unifamiliar), el 85% de la superficie de parcela.
- Para el uso dominante de vivienda en 2ª categoría (vivienda plurifamiliar), y otros usos con carácter exclusivo o dominante, estará en función del número de plantas:
  - . Para 1 ó 2 plantas: el 80% de la superficie de parcela.
  - . Para 3 ó 4 plantas: el 75% de la superficie de parcela.

2. Se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) cuando se de alguno de los siguientes casos:

a) Cuando por aplicación de las condiciones de volumen y ocupación de esta zona, la superficie edificable resultante sea inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados construidos.

b) En parcelas de superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados.

c) En aquellas parcelas con uso dominante residencial en que todas las piezas habitables den a vía pública.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones de regulación de los usos y las generales de la edificación establecidas en el presente documento.

3. Además la ocupación será obligatoriamente del 100%, en un fondo mínimo de siete metros, a computar desde la línea de fachada a vial o espacio público, con las condiciones de altura establecidas en estas Normas.

4. En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, la ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de siete metros, a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio, con las condiciones de altura establecidas en estas Normas.

5. En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la misma, respetando en cualquier caso las líneas obligatorias y máximas de edificación, así como las alturas, definidas para cada parcela en los correspondientes Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas y Planos de Alturas de la Edificación

6. En aquellas parcelas en las que, por sus características geométricas, o por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene, derivadas de las de regulación de los usos y de las generales de la edificación, no se pudiese cumplir lo establecido en el apartado 3 de este Artículo, se permitirá realizar patios de parcela en dicha franja de ancho siete (7) metros.

#### **Artículo 5.61. Retranqueos.**

No se permite ningún tipo de retranqueo.

#### **Artículo 5.62. Ocupación bajo rasante.**

1. Se permitirá la construcción bajo la rasante para uso distinto al de vivienda extendida a toda la superficie de la parcela, siempre que no se sitúe bajo las zonas correspondientes a retranqueos obligatorios, provenientes de la determinación de “líneas de edificación obligatoria” o “líneas máximas de edificación”, recogidas en los Planos de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas del presente Plan Especial.

2. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las condiciones de regulación de los usos y las generales de la edificación recogidas en el presente Plan Especial.

#### **Artículo 5.63. Altura y número de plantas.**

1. El número de plantas fijado para cada parcela en los Planos de Alturas de la Edificación, tendrá carácter obligatorio en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde la línea de fachada a vial o espacio público.

2. En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, el número de plantas fijado en los Planos de Alturas de la Edificación, tendrá carácter obligatorio, en un fondo mínimo de siete (7) metros, para el frente de parcela en el que, dando a vial o espacio público, se sitúe el acceso principal del edificio.

3. Para el resto de la parcela, el número de plantas máximo será el grafado en el correspondiente Plano de Alturas del presente Plan Especial.

4. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.
- Para edificios de tres plantas (PB+2), se fija una altura máxima de novecientos cincuenta (950) centímetros.
- Para edificios de cuatro plantas (PB+3), se fija una altura máxima de mil doscientos cincuenta (1250) centímetros.

5. En los supuestos de agregación de parcelas, la altura de la parcela resultante será la menor de las alturas propuestas de las dos (2) parcelas objeto de agregación.

#### **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 chimeneas para evacuación de humos y gases.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

#### **Artículo 5.65. Edificabilidad neta.**

La edificabilidad de la parcela para esta calificación, será la resultante de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

#### **Artículo 5.66. Patios.**

Se permitirán los patios de luces y de manzana (espacio libre interior), de acuerdo con las características establecidas en las condiciones generales de regulación de la edificación del presente Plan Especial.

#### **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 de teja cerámica tipo árabe, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

- a) La pendiente máxima admisible estará comprendida entre 25º y 35º.
- 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. En las parcelas en esquina se permitirá el tratamiento de al menos una de sus fachadas como hastial.
- d) Su cumbre no sobrepasará dos (2) 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.

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 5.68. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con edificios catalogados.**

1. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico, deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachada y de planta (si esto último se considera de interés), de forma que se justifique la actuación propuesta.

### **Artículo 5.69. Condiciones particulares de uso.**

1. En las parcelas afectadas por esta calificación, se permite los siguientes uso con carácter dominante y exclusivo:

- Vivienda, en sus categorías 1ª y 2ª (unifamiliar y plurifamiliar).
- Garajes.

2. Se admitirán como usos compatibles:

- Industrial, en 1ª categoría.
- Oficinas, en 1ª categoría.
- Comercial, en 1ª categoría.
- De relación, en 1ª categoría.
- Residencial colectivo, en 1ª categoría.
- Sanitario, en 1ª categoría.
- Cultural.
- Religioso.
- Educativo.
- Deportivo, en 1ª y 2ª categoría.

### **Artículo 5.70. Dotación de garajes.**

1. Para esta calificación, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, y , en todo caso, por cada unidad de vivienda existente, cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- La superficie de la parcela sea superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados (m<sup>2</sup>).
- Que existan cuatro (4) o más viviendas.

2. En el caso de que se dispongan garajes, la parcela deberá estar vinculada a espacio libre público con acceso rodado de ancho mínimo cuatro (4) metros y se cumplirán las condiciones generales de usos y de edificación.

3. Los huecos destinados a garajes cuidarán especialmente su integración en la composición de la fachada, con el resto de huecos de ésta.

4. En el ámbito delimitado para las unidades de ejecución se estará a lo señalado para las dotaciones de garajes en la correspondiente ficha de la unidad, incluida en el presente documento.

5. En todo caso, quedarán exceptuadas del cumplimiento de lo señalado en los apartados 1 y 4 del presente artículo, las promociones de actuaciones protegibles de viviendas del sector público que atendiendo a su singular destino acrediten la innecesariedad de dicha dotación.

## **Capítulo 7. Condiciones particulares de la zona “Edificación entre Medianeras-Entorno Centro Histórico”.**

### **Artículo 5.71. Ámbito de aplicación.**

1. La zona de “Edificación entre Medianeras-Entorno Centro Histórico”, se corresponde con aquellas zonas integradas por las áreas grafiadas como “Edificación entre Medianeras-Entorno Centro Histórico”, en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas del presente Plan Especial. Estas zonas, por su proximidad y vinculación al Centro Histórico, participan en su cualificación y definición. Todo ello hace aconsejable el establecimiento de una zonificación que ayude a preservar estas zonas de cara a su posible incidencia negativa en el Centro Histórico de Priego de Córdoba.

2. Las presentes ordenanzas constituyen un cuerpo normativo que complementa y desarrolla las determinaciones contenidas en el Capítulo 6 del Título Cuarto (“Ordenanza de Edificación Entre Medianeras”) del texto normativo de la Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

### **Artículo 5.72. Condiciones de intervención.**

Se potenciará el nivel de intervención de Rehabilitación (Nivel 4), siendo también factibles las obras de Nueva Implantación (Nivel 5).

### **Artículo 5.73. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor del presente Plan Especial será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada, como de fondo.

2. No se permitirán las agregaciones y segregaciones entre las parcelas incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente Plan Especial, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas.

Ahora bien, la estructura parcelaria podrá ser objeto de agregación concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

- Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano y no incidan negativamente en la definición general del Conjunto Histórico.
- No perjudique al contenido, carácter y tratamiento del patrimonio edificado.
- Sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra y por una (1) sola vez.
- Para el caso de agregación, al menos una de las parcelas tendrá una superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados.

Para el caso de segregación, las parcelas resultantes tenderán al equilibrio dimensional de la unidad morfológica donde se ubiquen, y tendrán una superficie mínima de ochenta (80) metros cuadrados, y un lindero frontal mayor o igual a quinientos cincuenta (550) centímetros, debiendo destinarse las mismas a uso de vivienda en 1ª categoría (unifamiliar).

Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación o segregación, con ámbito de estudio la unidad morfológica donde se encuentren ubicadas, en donde se definan la volumetría propuesta - altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, y un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, y se justifique el mantenimiento de los criterios de intervención y/o catalogación establecidos por este documento para las parcelas afectadas.

3. En aquellas zonas, pertenecientes a esta calificación, que queden afectadas por unidades de ejecución, se establecerán como dimensiones correspondientes a la parcela mínima que se derive de los procesos de reparcelación correspondientes, las que siguen:

- Superficie mínima de parcela: ochenta (80) metros cuadrados.
- Longitud mínima de fachada para cada parcela: quinientos cincuenta (550) centímetros.

#### **Artículo 5.74. Alineación a vial.**

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre la alineación exterior grafiada en los correspondientes Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el plano correspondiente.

3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

#### **Artículo 5.75. Ocupación de parcela.**

1. En los edificios incluidos en esta calificación, la ocupación máxima será:

- Para el uso dominante de vivienda en 1ª categoría (vivienda unifamiliar), el 85% de la superficie de parcela.
- Para el uso dominante de vivienda en 2ª categoría (vivienda plurifamiliar), y otros usos con carácter exclusivo o dominante, estará en función del número de plantas:
  - . Para 1 ó 2 plantas: el 80% de la superficie de parcela.
  - . Para 3 ó 4 plantas: el 75% de la superficie de parcela.

2. Se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) cuando se de alguno de los siguientes casos:

a) Cuando por aplicación de las condiciones de volumen y ocupación de esta zona, la superficie edificable resultante sea inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados construidos.

b) En parcelas de superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados.

c) En aquellas parcelas con uso dominante residencial en que todas las piezas habitables den a vía pública.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones de regulación de usos y las generales de la regulación de la edificación establecidas en el presente Plan Especial.

3. Además la ocupación será obligatoriamente del 100%, en un fondo mínimo de siete metros, a computar desde la línea de fachada a vial o espacio público, con las condiciones de altura establecidas en estas Normas.

4. En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, la ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de siete metros, a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio, con las condiciones de altura establecidas en estas Normas.

5. En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la misma, respetando en cualquier caso las líneas obligatorias y máximas de edificación, así como las alturas, definidas para cada parcela en los correspondientes Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas y Planos de Alturas de la Edificación.

6. En aquellas parcelas en las que, por sus características geométricas, o por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene, no se pudiese cumplir lo establecido en el apartado 3 de este Artículo, se permitirá realizar patios de parcela en dicha franja de ancho siete (7) metros.

7. Podrá ocuparse el cien por ciento (100%) de la planta baja, cuando el uso a que se destine ésta sea distinto al de vivienda y la altura máxima establecida en el correspondiente Plano de Alturas de la Edificación para la parcela sea de tres (3) ó (4) plantas.

En todo caso deberán cumplirse las condiciones de regulación de usos, las generales de regulación de la edificación, y cualesquiera de las legislaciones sectoriales de aplicación que para el destino de dicha planta baja fuesen de aplicación.

8. En los supuestos de agregación y segregación de parcelas, será de aplicación todo lo establecido en este artículo a cada una de la parcelas resultantes.

#### **Artículo 5.76. Retranqueos.**

No se permite ningún tipo de retranqueo.

#### **Artículo 5.77. Ocupación bajo rasante.**

1. Se permitirá la construcción bajo la rasante para uso distinto al de vivienda extendida a toda la superficie de la parcela, siempre que no se sitúe bajo las zonas correspondientes a retranqueos obligatorios, provenientes de la determinación de "líneas de edificación obligatoria" o "líneas máximas de edificación", recogidas en los Planos de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas del presente Plan Especial.

2. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en la normativa de regulación de usos y condiciones generales de regulación de la edificación establecidas en el presente Plan Especial.

#### **Artículo 5.78. Altura y número de plantas.**

1. El número de plantas fijado para cada parcela en el Plano de Altura de la Edificación tendrá carácter obligatorio en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde la línea de fachada a vial o espacio público.

2. En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, el número de plantas fijado en Plano de Altura de la Edificación tendrá carácter obligatorio en un fondo mínimo de siete (7) metros para el frente de parcela en el que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

3. Para el resto de la parcela, el número de plantas máximo será el grafiado en el correspondiente Plano de Alturas del presente Plan Especial.

4. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos cincuenta (650) centímetros.
- Para edificios de tres plantas (PB+2), se fija una altura máxima de novecientos cincuenta (950) centímetros.
- Para edificios de cuatro plantas (PB+3), se fija una altura máxima de mil doscientos cincuenta (1250) centímetros.

5. En los supuestos de agregación de parcelas, la altura de la parcela resultante será la menor de las alturas asignadas a las dos originarias que se agregan; en el caso de segregación, la altura de las parcelas resultantes será la que tenía asignada la parcela originaria.

#### **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 chimeneas para evacuación de humos y gases.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

#### **Artículo 5.80. Edificabilidad neta.**

La edificabilidad de la parcela afectada por esta calificación, será la resultante de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

#### **Artículo 5.81. Patios.**

Se permitirán los patios de luces y de manzana (espacio libre interior), de acuerdo con las características establecidas en las condiciones generales de regulación de la edificación del presente Plan Especial.

#### **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.

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.

#### 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.

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.

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 25º y 35º.

- 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 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.

### **Artículo 5.83. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con edificios catalogados.**

1. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico, deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachada y planta (si esto último se considera de interés), de forma que se justifique la actuación propuesta.

### **Artículo 5.84. Condiciones particulares de uso.**

1. En las parcelas afectadas por esta calificación, se permite los siguientes uso con carácter dominante y exclusivo:

- Vivienda, en sus categorías 1ª y 2ª (unifamiliar y plurifamiliar).
- Garajes.

2. Se admitirán como usos compatibles:

- Industrial, en 1ª categoría.
- Oficinas, en 1ª categoría.
- Comercial, en 1ª categoría.
- De relación, en 1ª categoría.
- Residencial colectivo, en 1ª categoría.
- Sanitario, en 1ª categoría.
- Cultural.
- Religioso.
- Educativo.
- Deportivo, en 1ª y 2ª categoría.
- Servicios del automóvil, en 1ª categoría.

### **Artículo 5.85. Dotación de garajes.**

1. Para esta calificación, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, y , en todo caso, por cada unidad de vivienda existente, cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- La superficie de la parcela sea superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados (m<sup>2</sup>).
- Que existan cuatro (4) o más viviendas.

2. En el caso de que se dispongan garajes, la parcela deberá estar vinculada a espacio libre público con acceso rodado de ancho mínimo cuatro (4) metros y se cumplirán las condiciones generales de usos y de edificación.

3. Los huecos destinados a garajes cuidarán especialmente su integración en la composición de la fachada, con el resto de huecos de ésta.

4. En el ámbito delimitado para las unidades de ejecución se estará a lo señalado para las dotaciones de garajes en la correspondiente ficha de la unidad, incluida en el presente documento.

5. En todo caso, quedarán exceptuadas del cumplimiento de lo señalado en los apartados 1 y 4 del presente artículo, las promociones de actuaciones protegibles de viviendas del sector público que atendiendo a su singular destino acrediten la innecesariedad de dicha dotación.

## **Capítulo 8. Condiciones particulares de la zona “Edificación en Bloque Aislado-Entorno Centro Histórico”.**

### **Artículo 5.86. Disposiciones de carácter general.**

1. En esta zona serán de aplicación las determinaciones establecidas en Capítulo Séptimo del Título Cuarto (“Ordenanza de Edificación en Bloque Aislado”), del texto normativo del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba.

2. En todo caso, será preceptiva la realización de un estudio de integración de la volumetría propuesta en el entorno más próximo, que valore su posible incidencia en la imagen perceptible exteriormente del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, valorando especialmente las soluciones de cubierta y la posible presencia e incidencia de los elementos técnicos de instalaciones visibles situados por encima de la altura máxima.

3. En las propuestas de intervención sobre esta zona, se velará por el empleo de materiales en la solución de fachadas, cubiertas, cerramientos de parcela, tratamiento arbolado de los espacios libres, etc., que permitan la adecuada integración de la edificación en el entorno próximo del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba.

## **Capítulo 9. Condiciones particulares de la zona “Industrial-Entorno Centro Histórico”.**

### **Artículo 5.87. Disposiciones de carácter general.**

1. En esta zona serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Capítulo Duodécimo del Título Cuarto (“Ordenanza de zona industrial”), del texto normativo del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba.

2. Las edificaciones deberán responder, en la disposición de sus volumetrías, a las determinaciones derivadas del establecimiento de alineaciones y líneas máximas de edificación en los correspondientes Planos de Alineaciones, Rasantes, Calificación, Usos y Sistemas, del presente Plan Especial.

3. En todo caso, será preceptiva la realización de un estudio de integración de la volumetría propuesta en el entorno más próximo, que valore su posible incidencia en la imagen perceptible exteriormente del Centro Histórico de Priego de Córdoba, valorando especialmente las soluciones de cubierta y la posible presencia e incidencia de los elementos técnicos de instalaciones visibles situados por encima de la altura máxima.

4. En las propuestas de intervención sobre esta zona, se velará por el empleo de materiales en la solución de fachadas, cubiertas, cerramientos de parcela, tratamiento arbolado de los espacios libres, etc., conformes a los modos tradicionales que, para actividades análogas, se han empleado a lo largo de la historia en el Centro Histórico de Priego de Córdoba

## **Capítulo 10. Ejecución del planeamiento en suelo urbano.**

### **Artículo 5.88. Unidades de ejecución en suelo urbano**

En las siguientes fichas de planeamiento se recogen las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, con el conjunto de objetivos y determinaciones de obligado cumplimiento que se fijan en el presente Plan Especial.

Los objetivos y determinaciones de estas fichas de planeamiento correspondientes a cada unidad de ejecución complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- UE-1. Esquina calles Velero y Deán Padilla.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 690 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: "Centro Histórico".

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: El correspondiente a la calificación "Centro Histórico", en el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 550 m<sup>2</sup>.

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario (peatonal): 140 m<sup>2</sup>.

Dotación de garajes: Según ordenanza de calificación "Centro Histórico".

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Ordenación volumétrica de un punto de la ciudad de especial incidencia en la imagen del Centro Histórico de Priego de Córdoba desde su entorno natural próximo.

- Entendimiento del viario peatonal propuesto como prolongación de la parata ya existente en la calle Deán Padilla.

- Mantenimiento y conservación del muro de piedra existente vinculado a la calle Velero -incluido dentro de los elementos arquitectónicos singulares del caso urbano con interés arqueológico, referenciado como M5-, en el que no estará permitida la apertura de huecos. Sólo se permitirá su alteración para la obtención y ejecución de una conexión vertical entre la parata peatonal prevista con la propia calle Velero.

- Será obligatorio la realización de un estudio de integración de la intervención que en su momento se proponga, valorando su incidencia en la percepción del Conjunto Histórico de Priego desde el entorno natural próximo, y en especial desde la zona de El Adarve y el acceso por carretera a la ciudad desde Alcalá la Real.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

## **- UE-2. Conexión calles Puerta de Granada y Lavadero.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 785 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: “Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico”, y “Edificios Protegidos-Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado”.

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: Los correspondientes a las calificaciones “Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico” y/o “Edificios Protegidos-Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado”, en el porcentaje establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 545 m<sup>2</sup> (incluido 50 m<sup>2</sup> sobre pasajes peatonales).

Reservas mínimas para cesiones:

- Espacio libre de uso y dominio público (V1): 75 m<sup>2</sup>.

- Espacio libre de uso y dominio público (V2): 165 m<sup>2</sup>.

Servidumbres de uso público:

- Sistema viario (pasajes peatonales en planta baja): 50 m<sup>2</sup>.

Dotación de garajes: Según ordenanzas de calificación de aplicación.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Incorporación en la unidad de ejecución del inmueble situado en calle Pasillo n11, perteneciente al Catálogo del Patrimonio Edificado con Nivel de Protección Ambiental.

- Permeabilización del Barrio de San Francisco mediante la conexión de las calles Puerta de Granada y Lavadero.

- Compatibilización de la propuesta con los criterios de intervención definidos para el inmueble catalogado en la correspondiente ficha de Catálogo.

- Creación de un pasaje cubierto desde calle Puerta de Granada hasta el espacio libre interior público (V1), así como otro pasaje más que conectaría a éste con el espacio libre propuesto (V2) en calle Lavadero.

- Obtención de un espacio libre (V2) destinado a dilatar el giro en la calle Lavadero.

- Cesión y ejecución de la urbanización de los espacios libres contemplados en la unidad de ejecución.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

### **- UE-3. Prolongación calle Tras las Monjas.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 3.475 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Pública.

Sistema de actuación: Cooperación.

Calificación: "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico".

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: 1,36 m<sup>2</sup> de techo / m<sup>2</sup> suelo bruto, en el porcentaje establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 2.390 m<sup>2</sup>.

Densidad máxima de viviendas: 100 viv/ha.

Reservas mínimas para cesiones:

-Sistema viario: 1.085 m<sup>2</sup>.

Dotación de garajes: Obligatoriamente 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construidos, y en todo caso, 1 por cada unidad de vivienda.

Plazos de ejecución: Según Plan de Etapas.

#### Objetivos y determinaciones:

- Consideración del enlace funcional de la calle Tras las Monjas con los viales de la unidad de ejecución UE-14, respetando y solventando los derechos de paso y/o acceso existentes a las fincas colindantes y/o afectadas por la actuación, conforme a lo señalado por la legislación urbanística vigente de aplicación.

- Conexión peatonal entre el ámbito de ejecución delimitado para la presente unidad y la calle Conde de Superunda.

- Mantenimiento, protección e integración mediante la disposición de un recorrido peatonal del arco de sillería, identificado como M8 dentro del Catálogo del Patrimonio Arqueológico, en su apartado de elementos arquitectónicos singulares del casco urbano con interés arqueológico.

#### Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

#### **- UE-4. Conexión calles Lavadero y Pasillo.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 1.325 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico".

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: El correspondiente a la calificación "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico", en el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 1.030 m<sup>2</sup>.

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario: 295 m<sup>2</sup>.

Dotación de garajes: Obligatoria 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construidos, y en todo caso, 1 por cada unidad de vivienda.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

#### Objetivos y determinaciones:

- Reordenación del solar ocupado actualmente por edificaciones de escaso interés arquitectónico destinadas a zona de almacén e industrial.

- Permeabilización y reestructuración de la trama del Barrio de San Francisco mediante la conexión de las calles Lavadero y Pasillo.

- Se procurará que el trazado del sistema viario previsto permita el buen funcionamiento del mismo en relación con el acceso al aparcamiento previsto en la UE-6 del presente Plan Especial, "Huerto Convento de San Francisco".

#### Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- UE-5. Conexión calles Santo Rostro y Caño de los Frailes.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 1.690 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico".

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: El correspondiente a la calificación "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico", en el porcentaje establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 1.220 m<sup>2</sup>.

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario: 470 m<sup>2</sup>.

Dotación de garajes: Obligatoriamente 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construidos, y en todo caso, 1 por cada unidad de vivienda.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Prolongación de la calle del Santo Rostro y conexión con Caño de los Frailes.
- Formalización de fachada al Paraje de la Hoya.
- Colmatación de la manzana vinculada a calle Verónica, sellando las traseras existentes.
- Permeabilización de la calle Caño de los Frailes hacia el paraje de la Hoya.
- Será obligatorio la realización de un estudio de integración de la intervención que en su momento se proponga, valorando su incidencia en la percepción del Conjunto Histórico de Priego desde el entorno natural próximo, y en especial desde la zona de La Hoya.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.
- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

## **- UE-6. Huerto Convento de San Francisco.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 1.835 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: “Centro Histórico”.

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: El correspondiente a la calificación “Centro Histórico”, en el porcentaje establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 885 m<sup>2</sup>.

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario (peatonal): 295 m<sup>2</sup>.

- Espacio libre de uso y dominio público: 200 m<sup>2</sup>

Servidumbre pública sobre aparcamiento subterráneo privado:

- Espacio libre : 665 m<sup>2</sup>.

Dotación de garajes: Según ordenanza de calificación.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

### Objetivos y determinaciones:

- Mantenimiento de los restos de cerca del antiguo huerto del Convento de San Francisco, referenciados como M6 dentro del Catálogo del Patrimonio Arqueológico, dentro de los elementos arquitectónicos singulares del casco urbano de interés arqueológico.

- Configuración del huerto del Convento de San Francisco como servidumbre pública sobre aparcamiento subterráneo privado, destinada a uso de espacio libre, liberando a un tiempo el ábside de la iglesia y los restos del convento.

- La ejecución de dicho espacio libre deberá sensibilizarse con el pasado histórico del lugar, mediante la integración de especies vegetales, red hídrica -acequias- y elementos de mobiliario que evoquen la antigua condición de huerto del lugar.

- Conexión de la actuación prevista en el huerto del Convento de San Francisco con el vial propuesto en la UE-4, que conecta las calle Lavadero y Pasillo.

- Estudio de la relación entre el volumen residencial propuesto y las traseras de las viviendas con acceso por calle Pasillo.

- Previsión de un aparcamiento privado en el subsuelo del espacio libre propuesto, con el objeto de cubrir el déficit de aparcamientos existente en el Barrio de San Francisco, ante la imposibilidad que presenta su trama para absorber esta demanda. La viabilidad del mismo quedará sometida a los resultados procedentes de la investigación arqueológica.

- Análisis y solución proyectual del contacto del espacio libre propuesto, así como de la actuación destinada a aparcamiento subterráneo, con las edificaciones de la Iglesia y Claustro de San Francisco.

- Estudio arqueológico previo del subsuelo, cuyos resultados condicionarán, en su caso, la ordenación y ejecución de la presente unidad de ejecución.

- Será obligatorio la realización de un estudio de integración de la intervención que en su momento se proponga, valorando su incidencia en la percepción del Conjunto Histórico de Priego desde el entorno natural próximo, y en especial desde la zona de La Hoya.

### Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- UE-7. Prolongación calle Rinconada del Parral hacia Plaza de San Francisco.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 225 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: “Centro Histórico”.

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: El correspondiente a la calificación “Centro Histórico”, en el porcentaje establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 225 m<sup>2</sup> (incluida la superficie construible sobre pasaje).

Servidumbres de uso público:

- Sistema viario ( pasaje peatonal en planta baja): 80 m<sup>2</sup>.

Dotación de garaje: Según ordenanza de calificación.

Plazos para ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Prolongación de la calle Rinconada del Parral hasta la calle San Francisco mediante un pasaje peatonal, que facilite la permeabilidad hacia la próxima Plaza de San Francisco.

- Colmatación y consolidación de la edificación en el actual solar existente.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

## **- UE-8. Cine Gran Capitán.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 2.530 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: "Centro Histórico".

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: El correspondiente a la calificación "Centro Histórico", en el porcentaje establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial neta aproximada: 1.685 m<sup>2</sup> (incluida la superficie construible sobre pasaje).

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario: 650 m<sup>2</sup>

- Espacio libre de uso y dominio público: 195 m<sup>2</sup>.

Servidumbres de uso público:

- Sistema viario (pasaje peatonal en planta baja): 65 m<sup>2</sup>.

Dotaciones de garajes: Obligatoriamente 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construidos, y en todo caso, 1 por cada unidad de vivienda.

Plazos de ejecución: Según Plan de Etapas. En todo caso la ejecución de la presente unidad estará supeditada al abandono del actual uso cultural, de titularidad privada, existente (Cine Gran Capitán).

Objetivos y determinaciones:

- Cesión y ejecución de un espacio libre de carácter público que actuará como balcón hacia el paraje de la Hoya.

- Colmatación de la manzana en las traseras de las edificaciones con acceso por las calles Nueva y Ubaldo Calvo, mediante la disposición de una zona destinada a edificaciones de nueva planta.

- Conexión del espacio público interior propuesto con el callejón de la Joya mediante la formalización de un pasaje de carácter peatonal, y la ejecución de un vial público.

- Conexión peatonal entre el espacio interior previsto en esta UE-8 y la colindante UE-9.

- Mejora de la capacidad funcional del callejón de la Joya mediante la disposición de una nueva alineación de la zona delimitada hacia el mismo.

- Será obligatorio la realización de un estudio de integración de la intervención que en su momento se proponga, valorando su incidencia en la percepción del Conjunto Histórico de Priego desde el entorno natural próximo, y en especial desde la zona de La Hoya.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

## **- UE-9. Conexión entre calle Nueva y Callejón de la Joya.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 2.140 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: "Centro Histórico".

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: El correspondiente a la calificación "Centro Histórico", en el porcentaje establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial neta aproximada: 1.165 m<sup>2</sup>.

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario: 600 m<sup>2</sup>.

- Espacio libre de uso y dominio público: 375 m<sup>2</sup>.

Dotación de garajes: Obligatoriamente 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construidos, y en todo caso, 1 por cada unidad de vivienda.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

### Objetivos y determinaciones:

- Cesión y ejecución de un espacio libre de carácter público que actuará como balcón hacia el paraje de la Hoya, manteniéndose el muro de mampostería existente que actualmente limita la propiedad con el camino rural de acceso al paraje de La Hoya.

- Conexión peatonal de la UE-9 con el espacio interior propuesto en la UE-8.

- Conexión de la calle Nueva con el Callejón de la Joya a través de un vial rodado de borde que actúe como paseo vinculado a las vistas hacia La Hoya.

- Establecimiento de una línea máxima de edificación en el contacto de las traseras de la zona edificable con el vial de borde la unidad de ejecución colindante, UE-8, al objeto de, mediante la separación cautelar de las futuras edificaciones, garantizar las vistas hacia el paraje de La Hoya desde dicho viario.

- Será obligatorio la realización de un estudio de integración de la intervención que en su momento se proponga, valorando su incidencia en la percepción del Conjunto Histórico de Priego desde el entorno natural próximo, y en especial desde la zona de La Hoya.

### Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- UE-10. Apertura calle Cardenal Cisneros hacia el Paraje de la Hoya.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 7.225 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Pública.

Sistema de actuación: Cooperación.

Calificación: "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico".

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: 0,75 m<sup>2</sup> de techo / m<sup>2</sup> de suelo, en el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 3.180 m<sup>2</sup>.

Densidad máxima de viviendas: 75 viv/ha.

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario: 2.865 m<sup>2</sup>.

- Espacio libre de uso y dominio público (V1) : 350 m<sup>2</sup>

- Espacio libre de uso y dominio público (V2): 830 m<sup>2</sup>.

Dotación de garajes: Obligatoriamente 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construidos, y en todo caso, 1 por cada unidad de vivienda.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Apertura de la calle Cardenal Cisneros hacia el paraje de la Hoya y creación de una fachada hacia el mismo.

- Colmatación de la manzana vinculada a la calle Cardenal Cisneros.

- Mantenimiento e incorporación de la fuente situada en calle Cardenal Cisneros y formalización de la salida al exterior del arroyo Caracolas.

- Cesión y ejecución de un espacio libre (V1), relacionado con las especies arbóreas existentes vinculadas al cauce del arroyo Caracolas.

- Conexión de la calle Doctor Fleming con el Callejón de la Joya, mediante la ejecución de un viario de borde entendido como balcón hacia el Paraje de la Hoya.

- Cesión y ejecución del espacio libre (V2), entendido como zona de transición entre el núcleo urbano y el Paraje de la Hoya.

- Será obligatorio la realización de un estudio de integración de la intervención que en su momento se proponga, valorando su incidencia en la percepción del Conjunto Histórico de Priego desde el entorno natural próximo, y en especial desde la zona de La Hoya.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- UE-11. Conexión calles Loja y Cardenal Cisneros.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 1.160 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico".

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: El correspondiente a la calificación "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico", en el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 825 m<sup>2</sup>.

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario: 335 m<sup>2</sup>.

Dotación de garajes: Obligatoriamente 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construidos, y en todo caso, 1 por cada unidad de vivienda.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Conexión calles Loja y Cardenal Cisneros mediante la urbanización del cauce del arroyo Caracolas.

- Estudio de la posible manifestación exterior de dicho arroyo en la imagen urbana.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- UE-12. Conexión entre calle Arroyo Caracolas y calle Málaga.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 2.685 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: "Centro Histórico" y "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico".

Alturas: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: El correspondiente a las calificaciones "Centro Histórico" y/o "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico", en el porcentaje establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 2.020 m<sup>2</sup> (incluida la superficie, 90 m<sup>2</sup>, sobre pasaje).

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario: 505 m<sup>2</sup>

- Espacio libre de uso y dominio público: 160 m<sup>2</sup>.

Servidumbres de uso público:

- Sistema viario (pasaje peatonal en planta baja): 90 m<sup>2</sup>.

Dotación de garajes: Obligatoria 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construidos, y en todo caso, 1 por cada unidad de vivienda.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Cesión y ejecución de un espacio libre público relacionado con la dilatación de la calle Caracolas y su conexión, mediante la formalización de un pasaje, con la calle Málaga.

- Realineación de las edificaciones existentes vinculadas a la calle Arroyo Caracolas.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- UE-13. Esquina calles Ramón y Cajal y Huerto Almarcha.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 2.840 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico".

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: 1,36 m<sup>2</sup> de techo / m<sup>2</sup> de suelo bruto, en el porcentaje establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 1.550 m<sup>2</sup>.

Densidad máxima de viviendas: 100 viv/ha.

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario: 740 m<sup>2</sup>.

- Espacio libre de dominio y uso público: 550 m<sup>2</sup>.

Dotaciones de garajes: Obligatoriamente 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construidos, y en todo caso, 1 por cada unidad de vivienda.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Cesión y ejecución de un espacio libre de uso y dominio público.

- Consideración del enlace funcional con los viales de la unidad de ejecución colindante, denominada UE-14.

- Previsión de un aparcamiento en el subsuelo del nuevo espacio libre propuesto, destinado a cubrir el déficit de aparcamientos existente en el Centro Histórico, dada su proximidad al centro comercial, administrativo y de servicios de la ciudad.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

## **- UE-14. Huerto Almarcha.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 15.765 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico", y "Centro Histórico-Edificios vinculados a los Espacios Urbanos Catalogados".

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: 1,36 m<sup>2</sup> de techo / m<sup>2</sup> de suelo bruto, en el porcentaje establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 7.880 m<sup>2</sup>.

Densidad máxima de viviendas: 100 viv/ha.

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario: 4.635 m<sup>2</sup>.
- Espacio libre de uso y dominio público: 1.850 m<sup>2</sup>.
- Equipamiento público: 1.400 m<sup>2</sup>.

Dotaciones de garajes: Obligatoriamente 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construidos, y en todo caso, 1 por cada unidad de vivienda.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Obtención por cesión del suelo destinado a equipamiento.
- Obtención por cesión del suelo destinado a espacio libre de uso público.
- Compatibilización de los objetivos de ordenación con los criterios de intervención establecidos para el inmueble catalogado con Nivel de Protección Estructural en la correspondiente ficha de Catálogo, y que se encuentra situado en calle Lozano Sidro nº2.al ser un edificio representativo de un tipo tradicional con jardín y almazara.
- Compatibilización de los objetivos de ordenación con la ejecución de las correspondientes labores de acondicionamiento y cercado de la zona destinada a espacio público, que mantengan la escala doméstica de dicho jardín vinculado a una pieza edilicia y conserven las especies arbóreas de interés existentes. Dicha intervención buscará el entronque y relación de la actuación sobre el jardín con la secuencia de los situados a media ladera vinculados a la calle Trasmonjas.
- Conexión de carácter peatonal de la actuación propuesta con las calles Ramón y Cajal y Conde Superunda.
- Consideración del enlace funcional con los viales de las unidades de ejecución colindantes, UE-3 y UE-13.
- Conservación e integración en el desarrollo de la unidad de los muros de contención y aterrazamiento existentes, referenciados como M8 y M9 en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico, dentro de los elementos arquitectónicos singulares del casco urbano de interés arqueológico.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.
- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- UE-15. Hilaturas del Carmen.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 11.265 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico".

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: 1 m<sup>2</sup> de techo / m<sup>2</sup> de suelo bruto, en el porcentaje establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 4.860 m<sup>2</sup>.

Densidad máxima de viviendas: 100 viv/ha.

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario: 3.505 m<sup>2</sup>.

- Espacio libre de uso y dominio público: 2.650 m<sup>2</sup>.

- Equipamiento público: 250 m<sup>2</sup>.

Dotación de garajes: Obligatoriamente 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construidos, y en todo caso, 1 por cada unidad de vivienda.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Futura conversión de un tejido industrial hacia un uso de tipo residencial.
- Apertura viaria hacia la calle San Luis
- Colmatación de la manzanas de las edificaciones con acceso por calle San Luis.
- Cesión y ejecución de un espacio libre de uso y dominio público relacionado con las edificaciones aisladas vinculadas a las calles Ramón y Cajal y Cava, relacionando dicho espacio con la calle San Pedro de Alcántara, salvando peatonalmente la diferencia de cota existente.
- Cualificación del espacio libre propuesto a través de un equipamiento público.
- Compatibilización de la ordenación propuesta con el mantenimiento de las luces del edificio próximo con fachada a la calle San Pedro de Alcántara, posibilitando el acceso rodado.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.
- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- UE-16. Industrial situado en el borde Este del Barrio de Belén.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 1.250 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: “Edificios Protegidos-Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado”.

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: El correspondiente a las calificaciones “Centro Histórico” y/o “Edificios Protegidos-Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado”, en el porcentaje establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 960 m<sup>2</sup> (incluidas las superficies sobre pasaje 138).

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario: 290 m<sup>2</sup>.

Servidumbres de uso público:

- Sistema viario (pasaje peatonal en planta baja): 65 m<sup>2</sup>.

Dotación de garajes: Según ordenanza de aplicación a la calificación correspondiente.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Compatibilización de los objetivos de ordenación que se proponen, con los criterios de intervención establecidos para el inmueble situado en calle Molinos n<sup>o</sup>20, catalogado con Nivel de Protección Estructural en la correspondiente ficha de Catálogo, abogando por la rehabilitación del mismo mediante su cambio de uso.

- Mantenimiento del muro de contención de hiladas de sillarejos y mampuestos vinculado a la calle Ribera de los Molinos, quedando expresamente prohibida la apertura de huecos en el mismo.

- Establecimiento de un recorrido peatonal que conectaría las calles Molinos y Ribera de los Molinos, con la formalización de sendos pasajes cubiertos peatonales.

- Sensibilización con la existencia de vistas relacionadas con la Torre Gorda desde ambas calles.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- UE-17. Esquina calle Ribera de los Molinos y Avenida de Granada.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 7.735 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico".

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: 0,6 m<sup>2</sup> de techo / m<sup>2</sup> de suelo bruto, en el porcentaje establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial neta aproximada: 2.050 m<sup>2</sup>.

Densidad máxima de viviendas: 60 viv/ha.

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario (incluidos los viales existentes): 5.040 m<sup>2</sup>.

- Espacio libre de uso y dominio público (V1): 50 m<sup>2</sup>.

  Espacio libre de uso y dominio público (V2): 50 m<sup>2</sup>.

  Espacio libre de uso y dominio público (V3): 545 m<sup>2</sup>.

Dotación de garajes: Obligatoria 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construidos, y en todo caso, 1 por cada unidad de vivienda.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Previsión del cambio de uso a residencial de los terrenos ocupados actualmente por la almazara existente, motivado por un futuro cese de dicha actividad y/o traslado de sus instalaciones.

- Formalización de fachada a la Avenida de Granada, y conexión de ésta con la calle Ribera de los Molinos, mediante la ejecución de un paseo arbolado (V1 y V2).

- Cesión y ejecución del espacio libre público (V3), como zona verde arbolada en el encuentro de las calles Los Caños y Ribera de los Molinos.

- Consideración del enlace funcional de los viales correspondientes a esta unidad de ejecución con los perimetrales ya existentes y con los previstos en la unidad de ejecución colindante, UE-18.

- Integración y formalización en el desarrollo del ámbito de la presencia del agua correspondiente a la red hídrica proveniente del Manantial de la Salud, entendida como un elemento ligado a los espacios libres públicos propuestos.

- Sensibilización con la existencia en este lugar de vistas relacionadas con la Torre Gorda.

- Será obligatorio la realización de un estudio de integración de la intervención que en su momento se proponga, valorando la percepción de la misma desde el núcleo urbano -zona del Recreo de Castilla y Barrio de la Villa- y la incidencia de la propuesta en la percepción del Conjunto Histórico de Priego desde el exterior, y en especial, desde los accesos por carretera a la ciudad.

- El planeamiento de desarrollo de la presente unidad de ejecución quedará sometido al informe del órgano competente de la Consejería de Cultura, que tendrá carácter vinculante.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- UE-18. Ribera de los Molinos.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 19.850 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Privada.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación: "Edificación Entre Medianeras-Entorno Centro Histórico".

Altura: La establecida en el Plano de Alturas de la Edificación.

Aprovechamiento: 0, 6 m<sup>2</sup> de techo / m<sup>2</sup> de suelo bruto, en el porcentaje establecido en la legislación urbanística vigente de aplicación.

Superficie residencial aproximada: 6.250 m<sup>2</sup>.

Densidad máxima de viviendas: 60 viv/ha.

Dotación de garajes: Obligatoria 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construidos, y en todo caso, 1 por cada unidad de vivienda.

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema viario (incluidos los viales existentes): 8.665 m<sup>2</sup>.
- Espacio libre de uso y dominio público (V1): 850 m<sup>2</sup>.
- Espacio libre de uso y dominio público (V2): 1.250 m<sup>2</sup>.
- Espacio libre de uso y dominio público (V3): 2.030 m<sup>2</sup>.
- Espacio libre de uso y dominio público (V4): 190 m<sup>2</sup>.
- Espacio libre de uso y dominio público (V5): 190 m<sup>2</sup>.
- Equipamiento público: 425 m<sup>2</sup>.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Reconocer mediante la ordenación la realidad topográfica e histórica del sitio, mediante la lectura de las paratas existentes destinadas actualmente a huertas.
- Formalización de fachada hacia la Avenida de Granada, y ejecución de la conexión peatonal con la misma.
- Cesión y ejecución de los espacios libres públicos V1 y V2, con entendimiento de los mismos como memoria del entorno agrícola del núcleo histórico, y transición de lo construido con el Recreo de Castilla.
- Cesión y ejecución del espacio libre público V3, entendido como elemento de transición entre la zona a ordenar y las instalaciones de carácter industrial colindantes.
- Cesión y ejecución de los espacios libres públicos V4 y V5, entendidos como espacios libres de apoyo al camino que une el arco de San Bernardo con la Puerta del Sol.
- Formalización de los anteriores espacios libres con predominio de tratamientos naturalistas mediante especies arboladas o soluciones relacionadas con el pasado agrícola de los terrenos.
- Cesión de suelo para equipamiento público, concebido como elemento estructurante del espacio libre público V1.
- Consideración del enlace funcional de los viales correspondientes a esta unidad de ejecución con los perimetrales ya existentes y con los previstos en la unidad de ejecución colindante, UE-17.
- Compatibilización de la ordenación propuesta y de su urbanización con el mantenimiento, conservación e integración del Arco de San Bernardo, del camino de unión de éste con la Puerta del Sol, y del muro pétreo de contención del próximo Huerto de las Infantas (Recreo de Castilla), que se encuentran incluidos en el Catálogo que acompaña al presente Plan Especial.
- Sensibilización con la existencia en este lugar de vistas relacionadas con la Torre Gorda.
- Será obligatorio la realización de un estudio de integración de la intervención que en su momento se proponga, valorando la percepción de la misma desde el núcleo urbano -zona del Recreo de Castilla y Barrio de la Villa- y la incidencia de la propuesta en la percepción del Conjunto Histórico de Priego desde el exterior, y en especial, desde los accesos por carretera a la ciudad.
- El planeamiento de desarrollo de la presente unidad de ejecución quedará sometido al órgano competente de la Consejería de Cultura, que tendrá carácter vinculante.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan los señalados para las mismas en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**Artículo 5.89. Actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas no incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano.**

En las siguientes fichas de planeamiento se recogen las actuaciones previstas en suelo urbano destinadas a la obtención de terrenos calificados como sistemas no incluidos en unidades de ejecución, con el conjunto de objetivos y determinaciones de obligado cumplimiento que se fijan en el presente Plan Especial.

Los objetivos y determinaciones de las siguientes fichas de planeamiento complementan y desarrollan las determinaciones establecidas al respecto en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- AE-1. Recreo de Castilla.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de intervención: Proyecto de intervención.

Superficie aproximada: 6.960 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Pública.

Sistema de obtención: Expropiación.

Destino: "Sistema de espacios libres" y "Sistema de Equipamientos".

Superficies a obtener:

- Espacio libre de uso y dominio público (V1): 6.375 m<sup>2</sup>.
- Equipamiento público (E1): 225 m<sup>2</sup>.
- Equipamiento público (E2): 360 m<sup>2</sup>.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Incorporación del Recreo de Castilla, perteneciente al Catálogo de Jardines de carácter singular, al sistema general de espacios libres y de equipamientos de la ciudad de Priego.

- Compatibilización de los objetivos y determinaciones de ordenación (recogidos en el Proyecto de Intervención PI-7), con los criterios de intervención establecidos para dicho inmueble, perteneciente al Catálogo de Jardines de carácter singular.

- Recuperación del antiguo molino (E1) y vivienda (E2) como equipamientos de carácter público.

Observaciones:

- Las determinaciones sobre la intervención en la zona delimitada como AE-1, "Recreo de Castilla", están recogidas dentro de la ficha correspondiente al Proyecto de Intervención PI-7, del presente Plan Especial.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan las determinaciones establecidas al respecto en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- AE-2. Tras iglesia de San Pedro y Mercado de Abastos.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de intervención: Proyecto de Intervención y/o proyecto de urbanización.

Superficie aproximada: 175 m2

Iniciativa de planeamiento: Público.

Sistema de obtención: Expropiación.

Destino: "Sistema viario".

Superficies a obtener:

- Sistema viario: 175 m2.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas. Esta actuación estará supeditada al desarrollo de la intervención prevista en el PI-8 del Plan Especial (Mercado de Abastos, Plaza de San Pedro y entorno)

Objetivos y determinaciones:

- Expropiación de las viviendas situadas tras la iglesia de San Pedro y Mercado de Abastos, como apoyo de la intervención prevista de remodelación del entorno del Mercado de Abastos e Iglesia de San Pedro, donde, entre otros objetivos, se prevé la dotación de un aparcamiento público para servicio del Centro Histórico.

Observaciones:

- La AE-2, "Tras iglesia de San Pedro y Mercado de Abastos", se encuentra afectada por el PI-8 del Plan Especial.

- Los objetivos y determinaciones de este ficha de planeamiento complementan y desarrollan las determinaciones establecidas al respecto en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- AE-3. Recorrido peatonal junto a murallas del Castillo.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de Planeamiento: Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 415 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de planeamiento: Pública.

Sistema de obtención: Expropiación.

Destino: “Sistema viario” (peatonal).

Superficies a obtener:

- Sistema viario: 395 m<sup>2</sup>.

Servidumbres de uso público:

- Sistema vario (pasaje peatonal en planta baja): 20 m<sup>2</sup>.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Liberar el paño de la muralla del Castillo de las edificaciones que en la actualidad se le adosan por su suroeste, mediante la apertura de un pasaje que conectaría la calle Santiago con el punto de encuentro entre las calles Ribera, Doctor Pedrajas y Carrera de Álvarez, y que en su trazado sería memoria del discurrir de la red hídrica superficial por dicho lugar.

- Permitir el paso a dicho recorrido a cielo abierto desde la calle Santiago, y mediante un pasaje cubierto desde su acceso sur.

Observaciones:

- La superficie del polígono delimitado podrá diferir en un +/- 10% de la superficie aproximada señalada, siempre que ello no conlleve aumento o disminución del número de propietarios incluidos por el planeamiento en esta unidad de ejecución.

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan las determinaciones establecidas al respecto en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- AE-4. Almazara situada en Paseo de Colombia nº 25.**

Clase de suelo: Urbano

Superficie aproximada: 630 m2

Iniciativa de planeamiento: Pública.

Sistema de obtención: Expropiación.

Destino: "Sistema de Equipamientos".

Superficies a obtener:

- Equipamiento público (E1): 630 m2

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Expropiación de la almazara situada en Paseo de Colombia nº25 para ser destinada a equipamiento de carácter público.

- Mediante esta intervención se pretende la cualificación del Balcón del Adarve y la integración del Paseo de Colombia en la actividad dotacional de la ciudad de Priego.

- Los objetivos y determinaciones de este ficha de planeamiento complementan y desarrollan las determinaciones establecidas al respecto en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- AE-5. Esquina calles Torrejón y Alta.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de intervención: Proyecto de urbanización.

Superficie aproximada: 80 m<sup>2</sup>

Iniciativa de planeamiento: Pública.

Sistema de obtención: Expropiación.

Destino: "Sistema viario".

Superficies a obtener:

- Sistema viario: 80 m<sup>2</sup>.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Expropiación de la vivienda situada en la esquina de las calles Torrejón y Altas.

- Mediante esta intervención se pretende el ensanchamiento del viario para permitir la conexión rodada entre las calles Ubaldo Calvo y Alta. Esta vía se convertirá en una alternativa al acceso rodado desde calle Málaga por calle Río, al objeto de restringir el tráfico de vehículos y fomentar su carácter de paseo urbano peatonal.

Observaciones:

- Los objetivos y determinaciones de este ficha de planeamiento complementan y desarrollan las determinaciones establecidas al respecto en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**- AE-6. Calle Caño de los Frailes nº 11**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de intervención: Proyecto de urbanización

Superficie aproximada: 255 m2

Iniciativa de planeamiento: Pública.

Sistema de obtención: Expropiación.

Destino: "Sistemas de Espacios Libres".

Superficies a obtener:

- Espacio libre de uso y dominio público: 255 m2

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Actuación relacionada con la expropiación de la parcela situada en la calle Caño de los Frailes nº 11.

- Mediante esta intervención se pretende incorporar esta parcela al Sistema de Espacios Libres, dada su situación y relación con el Convento y huerto de San Francisco, y ante las posibilidades del lugar de actuar como balcón público, dadas las vistas que existen desde este punto del paraje de la Hoya.

- Mantenimiento e integración en la intervención sobre el ámbito del muro pétreo existente en calle Caño de los Frailes, referenciado como M6 en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico, dentro de los elementos arquitectónicos singulares del casco urbano con interés arqueológico.

Observaciones:

- Los objetivos y determinaciones de esta ficha de planeamiento complementan y desarrollan las determinaciones establecidas al respecto en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

**Artículo 5.90. Actuaciones relacionadas con intervenciones de urbanización y/ edificación de carácter público en suelo urbano.**

En las siguientes fichas de planeamiento se recogen las actuaciones previstas en suelo urbano relacionadas con intervenciones de urbanización y/o edificación, de carácter públicas.

**- PI-1. Calle Río y entorno Fuente del Rey.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de intervención: Proyecto de urbanización.

Superficie aproximada total: 15.210 m2

Iniciativa de intervención: Pública.

Calificación: “Sistema viario” (peatonal y rodado), y “Sistema de Espacios Libres”.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos de intervención:

- Redacción de un proyecto de intervención que suponga un nuevo tratamiento a nivel de pavimentación y mobiliario urbano de estos espacios, acorde con su carácter singular, y que tenga en consideración los valores históricos, patrimoniales y espaciales de los mismos, potenciando su utilización peatonal.

- Promover una intervención encaminada a la recuperación de la calle Río como paseo urbano de carácter peatonal. Para hacer viable esta intervención, se deberá atender a otras determinaciones previstas en el documento de Plan Especial, y especialmente a las que siguen:

a) Habilitar otras zonas de aparcamientos en sectores próximos de la ciudad destinados a la población residente, y a los demandados como consecuencia de la ubicación junto a este espacio del centro administrativo y comercial de la ciudad, con escala municipal y comarcal. De este modo se eliminará la utilización de la calle Río como zona de aparcamiento de superficie en cordón, corrigiendo el impacto negativo que tal circunstancia tiene sobre la imagen de dicho espacio urbano.

b) Crear una vía alternativa a la entrada al Centro Histórico desde calle Málaga, que actualmente discurre por las calles Fray Albino y Río.

c) Consideración de la calle Río como una vía peatonal, solucionando el paso restringido de vehículos a las cocheras existentes, con estudio de la nueva ubicación de los accesos a las mismas.

- Estudio del contacto del paseo peatonal propuesto en la calle Río con la Plaza de Andalucía y su entorno.

- Estudio del contacto del paseo peatonal de la calle Río con la Fuente del Rey, entendido el conjunto monumental como elemento estructurador y originador del propio paseo.

- Adecuación del tratamiento del ámbito superior a la Fuente del Rey, constituido por la Avenida de Cervantes y la Plaza del Santo Cristo, conforme al carácter singular y emblemático del conjunto monumental próximo, compuesto por el Manantial de la Salud y la Fuente del Rey.

- Recuperación de la memoria de la red hídrica que partiendo del conjunto monumental del Manantial de la Salud y Fuente del Rey, discurre por las calles Río y Plaza del Agua.

- Eliminación de la presencia de tendidos aéreos de las instalaciones urbanas.

**- PI-2. Llano de la Iglesia y Plazas de Santa Ana y Villalta.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de intervención: Proyecto de urbanización y edificación

Superficie aproximada total: 5.775 m<sup>2</sup>

Iniciativa de intervención: Pública.

Calificación: “Sistema de Espacios Libres” (aparcamiento subterráneo), y “Sistema viario”.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos de intervención:

- Puesta en escala de este espacio en relación con la Iglesia de la Asunción, como puerta de entrada al Barrio de la Villa y como plataforma ligada al conjunto monumental del Castillo.
- Ubicación de un aparcamiento subterráneo destinado prioritariamente a los residentes en el Barrio de la Villa, cuya viabilidad quedará en cualquier caso vinculada a los resultados de la investigación arqueológica a realizar.
- El proyecto de intervención deberá determinar la ubicación de los espacios libres de uso y dominio público, del sistema viario, y la extensión del propio aparcamiento (por lo que la graficación de todos ellos en los planos de ordenación del presente documento no es vinculante), considerando, entre otros factores, los datos provenientes de la evolución histórica del lugar y de los estudios arqueológicos a realizar.
- El proyecto de intervención señalará igualmente las determinaciones referidas a una mejora, en su caso, del tratamiento del pavimento y el mobiliario urbano del lugar.
- Estudio arqueológico del subsuelo, cuyas conclusiones y determinaciones deberán considerarse a la hora de afrontar la ejecución del aparcamiento subterráneo.

### **- PI-3. Plaza del Palenque.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de intervención: Proyecto de urbanización y edificación

Superficie aproximada total: 4.980 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de intervención: Pública.

Calificación: “Sistema de Espacios Libres” (sobre aparcamiento subterráneo de titularidad privada municipal), y “Sistema de Equipamientos” (sobre aparcamiento subterráneo de titularidad privada municipal).

Superficies aproximadas de la intervención:

- Equipamiento público: 1.250 m<sup>2</sup>.

- Espacio libre: 1.025 m<sup>2</sup>.

Plazo para la ejecución: Según Plan de Etapas.

#### Objetivos de intervención:

- Recuperación como espacio libre de la Plaza del Palenque como puerta oeste de acceso al Centro Histórico, a través de su cualificación y formalización mediante un equipamiento público.

- El proyecto de intervención determinará la ubicación y volumetría definitiva del equipamiento público, así como la ubicación y extensión del aparcamiento subterráneo de titularidad privada municipal (cuyos grafismos, recogido en los planos de ordenación del presente documento, no tienen por ello carácter vinculante), para lo que se tendrá en consideración, entre otros factores, la evolución histórica del lugar, y las preexistencias desaparecidas no visibles, tales como las ubicaciones de los antiguos edificios destinados a Pósito y Teatro del Palenque.

- El uso de equipamiento público en planta baja, siempre y cuando las condiciones topográficas del lugar lo permitan, podrá extenderse bajo el espacio libre propuesto. En cualquier caso deberá quedar asegurada que la cota definitiva de dicho espacio libre quede muy próxima a la de las calles colindantes perimetrales al mismo que faciliten su acceso.

- Habilitar un aparcamiento subterráneo de titularidad privada municipal en el subsuelo de la intervención, como apoyo a de las estrategias de peatonalización del Centro Histórico, y atendiendo a los flujos poblacionales que se sirven del mismo.

- El proyecto de intervención señalará las medidas a seguir tendentes a la mejora del tratamiento del espacio libre a nivel de pavimentación y mobiliario urbano, acorde con el carácter singular del mismo, así como a la adecuada formalización del acceso al aparcamiento subterráneo de titularidad privada municipal previsto.

- Estudio arqueológico del subsuelo cuyas conclusiones y determinaciones deberán considerarse a la hora de afrontar la ejecución del equipamiento y del aparcamiento subterráneo de titularidad privada municipal, tanto desde el punto de vista de su viabilidad como, en su caso, de su extensión.

- Consideración del mantenimiento e integración en la intervención de los restos arqueológicos del Pósito del Palenque, referenciados como M7 en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico, dentro de los elementos arquitectónicos singulares del casco urbano de interés arqueológico.

**- PI-4. Plaza Hogar de Ancianos y Residencia de la Tercera Edad.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de intervención: Proyecto de urbanización y edificación.

Superficie aproximada total: 2.560 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de intervención: Pública.

Calificación: “Sistema de Espacios Libres” (aparcamiento subterráneo) y “Sistema viario”.

Superficies aproximadas de la intervención:

- Espacio libre de uso y dominio público: 670 m<sup>2</sup>.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos de intervención:

- Reivindicación del espacio definido por el Hogar de Ancianos y Residencia de la tercera edad como espacio público y balcón al paraje de la Hoya.

- Habilitar dicho un aparcamiento subterráneo destinado a la población residente en esta zona y a los flujos poblacionales derivados de estos equipamientos y de la proximidad del Centro Histórico, y como apoyo de la estrategia de potenciación de la peatonalización del mismo.

- El proyecto de intervención determinará la ubicación del espacio libre de uso y dominio público, y la ubicación y dimensión del aparcamiento subterráneo y sus viales de acceso (no siendo, por tanto, vinculantes los grafismos correspondientes a los mismo recogidos en los planos de ordenación del presente documento).

- Redacción de un proyecto de intervención destinado a la mejora del tratamiento a nivel de pavimentación y mobiliario urbano de este espacio acorde con el carácter público del mismo.

**- PI-5. Castillo de Priego.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de intervención: Proyecto de intervención arqueológica y/o arquitectónica.

Superficie aproximada total: 2.825 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de intervención: Pública.

Calificación: "Sistema de Equipamientos".

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos de intervención:

- Puesta en alza, mediante la asignación de un uso público, de los valores del monumento.
  
- Dada la situación demanial actual, la actuación o actuaciones que se produzcan deberán siempre reflexionar sobre todo el ámbito del conjunto monumental, aunque pueda fasearse, en base a una mejor gestión, la ejecución de las diversas propuestas de intervención que se planteen.
  
- Coordinación de las diversas actuaciones producidas y/o previstas sobre el conjunto monumental (excavaciones arqueológicas, liberación de lienzo de muralla oeste (AE-3), procesos de consolidación de murallas, actuaciones destinadas a la puesta en uso, etc...)

**- PI-6. Cualificación espacio libre vinculado a calle Federico García Lorca.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de intervención: Proyecto de edificación.

Superficie aproximada: 150 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de intervención: Pública.

Calificación: "Sistema de Equipamientos".

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos de intervención:

- Cualificación del espacio libre vinculado a la calle Federico García Lorca mediante un equipamiento que, al mismo tiempo, contribuya al sellado de la medianera existente.

**- PI-7. Recreo de Castilla, Carnicerías Reales y equipamiento colindante existente.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de intervención: Proyecto de urbanización y edificación.

Superficie aproximada total: 7.850 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de intervención: Pública.

Calificación: "Sistema de Espacios Libres" y "Sistema de Equipamientos".

Superficies aproximadas de la intervención:

- Espacios libres de uso y dominio público: 6.500 m<sup>2</sup>.
- Equipamientos públicos: 1.350 m<sup>2</sup>.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos de intervención:

- La actuación o actuaciones que se produzcan deberán siempre reflexionar sobre todo el ámbito delimitado en el presente Proyecto de Intervención, aunque pueda fasearse, en base a una mejor gestión, la ejecución de las diversas propuestas de intervención que se planteen.
- Coordinación de las diversas actuaciones producidas y/o previstas sobre el conjunto.
- Incorporación del Recreo de Castilla, perteneciente al Catálogo de Jardines de carácter singular, al sistema general de espacios libres y de equipamientos de la ciudad de Priego.
- Compatibilización de los objetivos de ordenación con los criterios de intervención establecidos para los inmuebles de Carnicerías Reales y del Recreo de Castilla en sus correspondientes fichas del Catálogo del Plan Especial, y para el equipamiento colindante, en las determinaciones que para el mismo fije este documento.
- Entendimiento de este complejo como elemento de conexión entre la zona baja de huertas con el Centro Histórico de Priego, y consideración de la escala de carácter doméstico que posee el recinto ajardinado del Recreo de Castilla.
- Recuperación del antiguo molino y vivienda vinculadas al Recreo de Castilla como equipamientos de carácter público.
- Recuperación del jardín romántico y alberca existentes en el Recreo de Castilla, así como la presencia de la red hídrica: caz de agua, acequias, cascada, etc...
- Posibilidad de intervención en la zona del antiguo huerto del Recreo de Castilla, aneja al jardín, con destino a actividades de carácter lúdico-recreativo públicas, tales como teatro al aire libre, auditorios...
- Fomentar la relación entre las Carnicerías Reales y el resto del complejo dotacional.
- Mantenimiento e integración en la intervención de los muros pétreos de contención y aterrazamiento existentes en el Callejón del Toro, calle Ribera de los Molinos, y Huerto de las Infantas (Recreo de Castilla), referenciados como M11, M12 y M13, así como del Arco de San Bernardo, referenciado como M4, dentro del Catálogo del Patrimonio Arqueológico (elementos arquitectónicos singulares del casco urbano de interés arqueológico).
- Mantenimiento e integración en la intervención de los muralla del Adarve, referenciada como M1 en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico, dentro de los elementos arquitectónicos singulares del casco urbano de interés arqueológico.
- Con el ánimo de reivindicar el conjunto como un complejo dotacional de equipamientos y espacios libres públicos, se permitirá la ocupación de hasta un 20% de la superficie grafiada como espacio libre de uso y dominio público, con edificaciones destinadas al uso de equipamientos públicos, siempre que contribuyan a la puesta en relación de las piezas edilicias ya existentes grafiadas como equipamientos, contribuyan a la puesta en alza de los valores de las mismas y/o del conjunto dotacional, a una mejora del entendimiento y uso del complejo, y sean compatibles con las determinaciones de protección establecidas sobre los elementos catalogados.

**- PI-8. Mercado de Abastos, Plaza de San Pedro y entorno.**

Clase de suelo: Urbano

Instrumento de intervención: Proyecto de urbanización y edificación.

Superficie aproximada total: 2.130 m2.

Iniciativa de intervención: Pública.

Calificación: “Sistema de Espacios Libres” y “Sistema viario”  
y “Sistema de Equipamientos”

Superficies aproximadas de la intervención:

- Equipamiento público: 850 m2.

- Espacios libres de uso y dominio público: 575 m2

Plazo para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos de intervención:

- Adecuación del edificio existente (Mercado de Abastos) para acoger un aparcamiento público compatible con otros usos, incluyendo la formalización del mismo con un tratamiento acorde a la singularidad del edificio y su participación en una escena urbana de interés (entorno de la Iglesia de San Pedro y Carnicerías Reales).

- La propuesta de intervención podrá llegar a determinar la sustitución del actual Mercado, en cuyo caso deberá determinar y atender las siguientes circunstancias:

a) Se definirá la dimensión y volumen del nuevo equipamiento (en este caso las alineaciones grafiadas para el equipamiento deberán considerarse como líneas máximas de edificación).

b) Se determinará la ubicación y dimensión del aparcamiento público (en este caso no resultará vinculante la grafiación que aparece recogida en los planos de ordenación del presente documento).

c) Se realizará un estudio arqueológico del subsuelo cuyas conclusiones y determinaciones deberán considerarse a la hora de afrontar la ejecución del aparcamiento subterráneo.

- La intervención tendrá en consideración, en todo caso, la integración del espacio proveniente de la AE-2 prevista en el presente Plan Especial, así como la consideración de la presencia cercana de la Iglesia de San Pedro y del edificio de Carnicerías Reales.

- Mejora del tratamiento del espacio público a nivel de pavimentación y mobiliario urbano, acorde con el carácter singular del mismo, así como, en su caso, atendiendo a la adecuada formalización del acceso al aparcamiento público previsto.

- Estudio arqueológico del subsuelo, cuyas conclusiones y determinaciones deberán considerarse, caso afrontarse la ejecución del aparcamiento subterráneo, desde el punto de vista de su viabilidad y, en su caso, para fijar su extensión.

- Mantenimiento e integración del muro de aterramiento de la calle San Luis y San Pedro de Alcántara, referenciado como M10 en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico, dentro de los elementos arquitectónicos singulares del casco urbano de interés arqueológico.

**- PI-9. Muralla del Adarve.**

Clase de suelo: Urbano y No Urbanizable.

Instrumento de intervención: Proyecto de intervención arqueológica y de urbanización.

Superficie aproximada total: 11.330 m<sup>2</sup>.

Iniciativa de intervención: Pública.

Calificación: "Sistema viario" y "Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Valores Geomorfológicos- Entorno Natural de Interés Paisajístico y Agrícola del Centro Histórico".

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos de intervención:

- Estudio pormenorizado de la muralla del Adarve, referenciada como M1 en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico, dentro de los elementos arquitectónicos singulares del casco urbano de interés arqueológico, con propuestas de adscripción cronológica y enumeración de patologías.

- Eliminación de anteriores actuaciones sobre la muralla del Adarve que incidan negativamente sobre la misma.

- Consolidación de las diversas fábricas de mampostería y sillería.

- Eliminación de las filtraciones y vertidos de aguas residuales existentes en el sector.

- Anulación como colector de la galería que discurre paralelamente al tajo bajo la actual calle Adarve, y posible recuperación de la misma, tras el oportuno acondicionamiento, como espacio accesible y transitable de manera puntual y controlada, previendo para ello una alternativa para la instalación urbana de saneamiento.

- Mejora y adecuación del tratamiento urbano de la calle Adarve.

- Recuperación del camino histórico que une el arco de San Bernardo y la Puerta del Sol, mediante la consolidación e integración de los muros que lo delimitan.

- Recuperación del entorno del arco de San Bernardo, como acceso al anterior camino histórico.

- Deslinde de la propiedad pública y privada de la zona baja de la muralla del Adarve.

**TITULO SEXTO:  
NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

## **Capítulo 1. Condiciones generales.**

### **Artículo 6.1. Aplicación.**

Será de aplicación en el ámbito del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, las determinaciones incluidas en el Capítulo I del Título Quinto, "Condiciones generales", del texto normativo de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

## **Capítulo 2. Normas de urbanización.**

### **Artículo 6.2. Disposición general.**

En el ámbito del presente Plan Especial se atenderán las determinaciones establecidas en el Capítulo II del Título Quinto, “Normas de Urbanización”, del texto normativo de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba, junto con las especificaciones que para el ámbito definido para el presente documento se señalen en los siguientes artículos.

### **Artículo 6.3. Determinaciones sobre el viario.**

1. En el ámbito de afección del presente Plan Especial, serán de aplicación las determinaciones que se recogen en el apartado 1 del artículo 194 (“Determinaciones sobre el viario”), del texto normativo del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba, en relación con las dimensiones y características de los viarios.

2. En relación al apartado 2.c). del artículo 194 del texto normativo del documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba, y en el ámbito del presente Plan Especial, las dimensiones mínimas para los viarios incluidos o propuestos en las correspondientes unidades de ejecución responderán a las dimensiones señaladas para los mismos en las correspondientes fichas de planeamiento.

3. En relación al apartado 2.d). del artículo 194 del texto normativo del documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba, y en el ámbito del presente Plan Especial, la anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en aceras será de ciento veinte (120) centímetros.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del casco consolidado, en los supuestos en que dicho mínimo no pueda ser atendido, se recurrirá como diseño preferente, al de calle de circulación compartida, entendiéndose como tal, la que en su sección transversal presenta al mismo nivel o cota la circulación rodada y peatonal.

4. Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, las determinaciones establecidas en los apartados 2.a), 2.b), 2.e), 2.f) y 2.g) del artículo 194.

### **Artículo 6.4. Pavimentación.**

En el ámbito de afección del presente Plan Especial, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 195 (“Pavimentación”), del texto normativo del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba, así como las determinaciones contenidas en el Capítulo 3 del presente Título (“Condiciones estéticas”).

## **Capítulo 3. Condiciones estéticas.**

### **Artículo 6.5. Aplicación.**

1. Las presentes condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para garantizar el mantenimiento de aquellos aspectos ligados al tratamiento y a las características generales de los viarios y espacios públicos del Centro Histórico de Priego de Córdoba, y asegurar, en aquellas zonas de nueva creación, su integración y adecuación al entorno. Tales condiciones hacen referencia a las características de los materiales, mobiliario urbano, instalaciones y en general, a cualquier elemento que contribuya en este sentido en la configuración de la imagen urbana.

2. Las condiciones que se señalan a nivel estético son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal contenidas en este Plan Especial. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

### **Artículo 6.6. Pavimentación.**

1. En el Conjunto Urbano del Barrio de La Villa, el pavimento del viario, sea éste peatonal o de circulación compartida, se ejecutará mediante el empleo de piedra natural, preferentemente con soluciones de empedrado con cantos de tamaño medio, no debiendo, en ningún caso, existir diferenciación alguna, en relación con el nivel de cota, entre la circulación rodada y la peatonal.

2. Para el resto de los viarios contenidos dentro del ámbito propuesto de Conjunto Histórico, incluidos los Espacios Urbanos Catalogados definidos en el presente documento de Plan Especial, el pavimento deberá realizarse mediante el empleo de piedra natural en aceras, bordillos y calzada.

3. En el resto del ámbito del Plan Especial, se atenderán las determinaciones señaladas en el anterior punto, aunque podrán emplearse otros materiales en el tratamiento del acerado, que deberán, en todo caso, ser acordes con el entorno más próximo.

### **Artículo 6.7. Alumbrado público y mobiliario urbano.**

1. En el Conjunto Urbano del Barrio de la Villa, los elementos de alumbrado público y mobiliario urbano deben responder a un criterio unitario de diseño para dicho ámbito, admitiéndose elementos puntuales que singularicen determinados espacios incluidos dentro de esta zona.

2. En el resto de los viarios contenidos dentro del ámbito propuesto de Conjunto Histórico, incluidos los Espacios Urbanos Catalogados definidos en el presente documento de Plan Especial, los elementos de alumbrado público y mobiliario urbano deberán responder a un criterio unitario de diseño para todos ellos, admitiéndose la existencia de elementos de singularización que caractericen a cada uno de los ámbitos definidos como Espacios Urbanos Catalogados en el presente Plan Especial.

3. En el resto del ámbito del Plan Especial, los elementos de alumbrado público y mobiliario urbano deberán responder a un criterio de diseño unitario, acorde con los criterios adoptados en su zonas próximas.

### **Artículo 6.8. Infraestructuras urbanas básicas.**

1. Será obligatoria la disposición en canalizaciones enterradas de los tendidos correspondientes a los diversos servicios urbanos de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, etc...
2. Quedan prohibidos los tendidos aéreos.
3. Todos aquellos elementos ligados a los servicios urbanos mencionados en el anterior punto -contadores de suministro, cajas de registro, armarios...- deberán tener un tratamiento externo acorde con las composiciones y materiales de acabado tradicionales en la arquitectura de Priego.

## **Capítulo 4. Actuaciones relacionadas con la mejora e intervención en los viarios y espacios urbanos incluidos dentro del ámbito del Plan Especial.**

### **Artículo 6.9. Disposición general.**

Con el objetivo de atender las determinaciones señaladas en el Capítulo 3, “Condiciones estéticas de la urbanización”, se fijan en el presente capítulo las estrategias de actuación encaminadas a la delimitación de los criterios de intervención y/o diseño unitarios sobre los diversos ámbitos contemplados en el presente Plan Especial, y señalados en el mencionado capítulo.

### **Artículo 6.10. Actuaciones previstas.**

1. Se contemplan tres ámbitos de actuación, a intervenir mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización:

- PU.1: Proyecto de urbanización del Conjunto Urbano del Barrio de la Villa.
- PU.2: Proyecto de urbanización de los Espacios Urbanos Catalogados.
- PU.3: Proyecto de urbanización del resto de la zona contenida en el ámbito propuesto de Conjunto Histórico.
- PU.4: Proyecto de urbanización del resto del ámbito del Plan Especial.

2. Como objetivos a contemplar en los citados proyectos de urbanización, estarán , entre otros:

- Mejora de las infraestructuras urbanas básicas.
- Enterrado de los actuales tendidos aéreos.
- Previsión de acometidas de las diversas redes urbanas para cada una de las parcelas.
- Definición de las diversas secciones del viario y los espacios libres.
- Estudio de la ubicación, en su caso, de los aparcamientos de superficie.
- Definición de materiales y dimensiones de los pavimentos.
- Definición de los elementos pertenecientes al mobiliario urbano.
- Definición de los elementos del alumbrado público para cada ámbito de actuación.
- Especies arbóreas a utilizar en Acerados y espacios verdes y ajardinados.
- Puesta en alza de los elementos catalogados por el presente Plan Especial, y eliminación de los elementos discordantes señalados en las correspondientes fichas del Catálogo de los Espacios Urbanos.

3. Cada uno de estos proyectos de urbanización podrá contemplar, en su caso, el faseo por etapas para su ejecución.

4. Serán de aplicación, en todo caso, para dichos proyectos de urbanización, las determinaciones establecidas en los anteriores capítulos de este mismo Título.

**IV.7. TÍTULO SÉPTIMO:  
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

## **Capítulo 1. Condiciones generales.**

### **Artículo 7.1. Disposición preliminar.**

En el ámbito del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Título Sexto, Capítulo I, "Condiciones generales", del texto normativo del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba, junto con las especificaciones que para las mismas, y en el ámbito del presente Plan Especial, se señalan en los siguientes artículos.

### **Artículo 7.2. Delimitación de zonas.**

El presente Plan Especial, en función de los objetivos que persigue y en desarrollo de las determinaciones del documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba, establece las siguientes zonas en suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable de especial protección. Valores geomorfológicos-Entorno natural de interés paisajístico y agrícola del Centro Histórico.  
(complementa las determinaciones señaladas en la calificación "Suelo no urbanizable de especial protección. Valores geomorfológicos." de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba).
- Suelo no urbanizable de especial protección. Elementos singulares-Nuevo trazado viario  
(complementa las determinaciones señaladas en la calificación "Suelo no urbanizable de especial protección. Elementos singulares" de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba).

## **Capítulo 2. Condiciones de usos y de la edificación.**

### **Artículo 7.3. Disposición única.**

En el ámbito del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Título Sexto, Capítulo II, “Condiciones de usos”, y Título Sexto, Capítulo III, “Condiciones generales de la edificación”, del texto normativo del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Priego de Córdoba.

### **Capítulo 3. Normas específicas del “Suelo no urbanizable de especial protección. Valores geomorfológicos-Entorno natural de interés paisajístico y agrícola del Centro Histórico”**

#### **Artículo 7.4. Ámbito de aplicación.**

1. Corresponden a las zonas definidas como “Suelo no urbanizable de especial protección. Valores geomorfológicos-Entorno natural de interés paisajístico y agrícola del Centro Histórico”, en los Planos de Alineaciones, Calificación, Usos y Sistemas, del presente Plan Especial. Mediante esta normativa se pretende preservar y fomentar los valores paisajísticos, ambientales y agrícolas que posee el entorno natural del Centro Histórico de Priego de Córdoba, que se corresponde con el paraje de la Hoya, relacionado con el Barrio de San Francisco, y la zona baja del Balcón del Adarve.

2. Las determinaciones contenidas en el presente capítulo complementan y desarrollan las recogidas en el Capítulo VIII del Título Sexto (“Ordenanza de suelo no urbanizable de especial protección. Valores geomorfológicos”), del texto normativo del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

#### **Artículo 7.5. Condiciones de usos e implantación.**

1. En el ámbito del Plan Especial, los usos permitidos en esta zona serán los que siguen:

- Actividades agropecuarias, exclusivamente las destinadas a:
  - o Explotación de los recursos naturales destinados a mantener y fomentar las actividades agrícolas tradicionales existentes en el lugar.
  - o Actividades agrarias y/o forestales exclusivamente destinadas a la conservación y regeneración de la naturaleza.
- Equipamientos y servicios, exclusivamente en la categoría dotacional y para actividades deportivas vinculadas al excursionismo y/o al deporte al aire libre.

2. Quedan prohibidos todos los restantes usos, así como toda actividad susceptible de alterar los valores agrícolas, ambientales y paisajísticos de dicho entorno.

Queda prohibido todo acto de menoscabo, deterioro o desfiguración de los elementos naturales.

3. Las actividades existentes no encuadrables en el marco de los usos permitidos, se consideran fuera de ordenación.

4. En relación con las condiciones de edificación señaladas en el artículo 206 del texto normativo de la R.NN.SS. de Priego de Córdoba para las actividades agropecuarias, queda prohibido en este ámbito incluido en el presente Plan Especial cualquier tipo de construcción y/o edificación vinculada a dicha actividad.

5. Para el caso de las edificaciones vinculadas con las actividades de equipamientos y servicios permitidas en este ámbito, deberán ser desmontables y ejecutadas con estructura ligera y materiales que aseguren su integración en el entorno natural, siendo obligatorio, en cualquier caso, la redacción de un estudio de integración paisajística, donde se asegure la no afección de los valores naturales y paisajísticos de la zona.

## **Capítulo 4. Normas específicas del “Suelo no urbanizable de especial protección. Elementos singulares-Nuevo trazado viario”**

### **Artículo 7.6. Ámbito de aplicación.**

1. Corresponden a las zonas definidas como “Suelo no urbanizable de especial protección. Elementos singulares-Nuevo trazado viario”, en los Planos de Alineaciones, Calificación, Usos y Sistemas, del presente Plan Especial. Mediante esta normativa se pretende definir un marco de protección que limite las actividades y usos que pueden suponer riesgos irreversibles a la pervivencia del disfrute y del dominio público, presente o futuro, del territorio sobre el que ha propuesto la infraestructura viaria.

2. Las determinaciones contenidas en el presente capítulo complementan y desarrollan las recogidas en el Capítulo IX del Título Sexto (“Ordenanza de suelo no urbanizable de especial protección. elementos singulares”), del texto normativo del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

### **Artículo 7.7. Condiciones de usos e implantación.**

1. En el ámbito del Plan Especial, será de aplicación lo establecido en el artículo 226 (“Condiciones de usos e implantación”), del texto normativo del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

2. La obtención del sistema viario propuesto se atenderá a lo dispuesto al respecto por la legislación vigente de afección.

## **Capítulo 5. Actuaciones relacionadas con proyectos de intervención públicos en suelo no urbanizable.**

### **Artículo 7.8. Actuaciones relacionadas con la obtención de proyectos de intervención públicos en suelo no urbanizable.**

En las siguientes fichas de planeamiento se recogen los proyectos de intervención públicos previstos en suelo no urbanizable, con el conjunto de objetivos y determinaciones de obligado cumplimiento que se fijan en el presente Plan Especial

**- PI-10. El Calvario.**

Clase de suelo: Urbano y No Urbanizable

Instrumento de intervención: Proyecto de urbanización.

Superficie aproximada: 14.475 m2.

Iniciativa de planeamiento: Pública.

Zonificación: “Sistema de Espacios Libres”, “Sistema de Equipamientos” y “Sistema viario”.

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- El proyecto de intervención señalará las medidas tendentes a la mejora y cualificación del espacio libre relacionado con la ermita del Calvario, considerando, entre otros factores, que el mismo pertenece al Catálogo de Vistas, Sitios y Lugares, y que se encuentra relacionado con el antiguo Campo del Humilladero, existiendo vistas desde este el lugar del Centro Histórico de Priego.

## - PI-11. Paraje de la Hoya

Clase de suelo: No Urbanizable

Instrumento de intervención: Proyecto de urbanización.

Ámbito de afección: 12,7 Ha.

Iniciativa de planeamiento: Pública.

Zonificación: "Suelo no urbanizable de especial protección, valores geomorfológicos-Entorno natural de interés paisajístico y agrícola del Centro Histórico".

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

### Objetivos y determinaciones:

- Deslinde las titularidades privadas y públicas en el ámbito delimitado.
- Recuperación de los caminos de titularidad pública, con apoyo a través de espacios libres, mediante intervenciones que fomenten su uso con carácter lúdico-recreativo, y que permitan la incorporación de dicho entorno natural al Centro Histórico.
- Puesta en alza de los itinerarios periurbanos pertenecientes al Catálogo del presente Plan Especial, atendiendo a los criterios señalados, en su caso, en la correspondiente ficha de Catálogo.
- Fomentar el mantenimiento del uso agrícola tradicional en la zona.
- Consideración de las posibles afecciones sobre el ámbito delimitado de las determinaciones fijadas en el presente Plan Especial para el Proyecto de Intervención PI-9.

**- PI-12. Paraje del Adarve.**

Clase de suelo: No Urbanizable

Instrumento de intervención: Proyecto de urbanización.

Ámbito de afección: 11,5 Ha.

Iniciativa de planeamiento: Pública.

Calificación: "Suelo no urbanizable de especial protección, valores geomorfológicos-Entorno natural de interés paisajístico y agrícola del Centro Histórico".

Plazos para la ejecución: Según Plan de Etapas.

Objetivos y determinaciones:

- Deslinde las titularidades privadas y públicas en el ámbito delimitado.
- Recuperación de los caminos de titularidad pública, con apoyo a través de espacios libres, mediante intervenciones que fomenten su uso con carácter lúdico-recreativo, y que permitan la incorporación de dicho entorno natural al Centro Histórico.
- Puesta en alza de los itinerarios periurbanos pertenecientes al Catálogo del presente Plan Especial, atendiendo a los criterios señalados, en su caso, en la correspondiente ficha de Catálogo.
- Fomentar el mantenimiento del uso agrícola tradicional en la zona.

**TÍTULO OCTAVO:  
NORMAS DE PROCEDIMIENTO.**

## **Capítulo 1. Condiciones generales.**

### **Artículo 8.1. Disposición general.**

Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, las determinaciones contenidas en el Título Séptimo, "Normas de Procedimiento", del texto normativo del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba.

### **Artículo 8.2. Consecuencias de la entrada en vigor del presente Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba.**

1. La convalidación de este documento como instrumento de planeamiento urbanístico de protección referido al área delimitada como Conjunto Histórico - declarado y zona de ampliación con expediente incoado- requerirá el informe favorable de la Consejería de Cultura, que tendrá carácter vinculante y se producirá con posterioridad a la aprobación provisional, en un plazo máximo de tres meses contados a partir de la recepción de la documentación correspondiente, y antes de su aprobación definitiva, en concordancia con los artículos de 20 a 25 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, y 30 y 32 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Desde la aprobación definitiva de este documento, la Consejería de Cultura, según establecen los artículos 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, y 38 y 39 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, podrá delegar en el Ayuntamiento la competencia para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos o Jardines Históricos declarados, ni estén comprendidas en su entorno, debiendo dar cuenta el Ayuntamiento, en todo caso, a la administración competente en materia de protección, de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez (10) días desde su otorgamiento según establece la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Podrán así mismo, y en virtud del mencionado artículo 38 de la Legislación sobre Patrimonio Histórico de Andalucía, delegarse individualmente en la administración municipal, la facultad de autorización en los entornos de bienes objeto de inscripción específica en el C.G.P.H.A. o sometidos al régimen de B.I.C.

3. Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al planeamiento aprobado serán ilegales, y la administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición, con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión.

4. La aplicación de estas Normas será conjunta, directa y complementaria con las disposiciones y resoluciones de la Administración competente para la ejecución de la Ley del Patrimonio Histórico Español y Legislación sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía.

En Priego de Córdoba, julio de 2000

Por el equipo redactor:

Fdo. Juan Cantizani Oliva.

Fdo. Eduardo Zurita Povedano.

## **VI. PLAN DE ETAPAS.**

## **6.1. OBJETIVO DE LA REDACCIÓN DEL PLAN DE ETAPAS.**

Al tratarse el presente documento de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Priego de Córdoba, es necesaria la redacción de un Plan de Etapas, donde se indique el orden de prioridades en la ejecución de las previsiones contempladas en el presente documento.

Todo ello, teniendo en cuenta que las actuaciones previstas en el propio Plan Especial, se enmarcan en una estrategia de planeamiento que persigue, en última instancia, la consolidación de un modelo de Centro Histórico, donde un determinado número de propuestas depende del desarrollo y consecución de los objetivos establecidos previamente para otras.

## **6.2. PLAZO ESTIMADO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.**

Teniendo en cuenta el número de actuaciones contempladas, la capacidad en recursos económicos de la administración local, y la propia dinámica urbana de Priego de Córdoba, se ha establecido un periodo de ocho años para el desarrollo completo de las previsiones de actuación contempladas en el presente Plan Especial.

Como podrá observarse en el Plan de Etapas que se adjunta, existen actuaciones para las que se señala una anualidad concreta, y otras en las que se contempla su ejecución a lo largo de diversas anualidades, o incluso, a lo largo de todo el tiempo de vigencia previsto para este documento.

Como norma general, se han priorizado en el tiempo aquellas actuaciones cuyo desarrollo es inexcusable para llevar a buen puerto actuaciones posteriores, y prolongado en la previsión temporal de su ejecución, aquellas otras que poseen un carácter más puntual o autónomo, o para las que en el momento actual no existe una previsión inmediata de desarrollo.

Cualquiera de las actuaciones previstas, para las que se señala el sistema correspondiente de actuación en las denominadas "Fichas de planeamiento" de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial, deberá ejecutarse en el plazo señalado en este Plan de Etapas, siendo posible, para cualquiera de ellas, su ejecución en un plazo más inmediato.

En el caso de no cumplimiento del plazo establecido para la ejecución de cada una de las actuaciones previstas en el presente Plan de Etapas, la administración actuante podrá promover el oportuno cambio del sistema de actuación para asegurar el desarrollo de las mismas.

### **6.3. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN DE ETAPAS ESTABLECIDO.**

Las actuaciones cuya ejecución se contempla en las primeras anualidades responden, por lo general, al desarrollo de intervenciones en las que resulta necesaria su ejecución para abordar con posterioridad otras previsiones, o que suponen la obtención de sistemas que se consideran básicos en las estrategias de revitalización del Centro Histórico contempladas en el presente Plan Especial.

También se priorizan aquellas intervenciones que, por causas coyunturales, pueden considerarse como más inmediatas, y que se relacionan con otras estrategias de actuación propias o externas al propio documento del Plan Especial.

Se diferencian en el tiempo aquellas intervenciones que, bien por su carácter autónomo, con una menor repercusión en el desarrollo de otras actuaciones, bien por su menor relevancia en la consecución de los objetivos básicos trazados por el Plan Especial, permiten estimar su desarrollo en un plazo mayor.

#### **6.3.1. Intervenciones previstas por anualidades.**

##### Primer año

- UE-6. "Huerto Convento de San Francisco"

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, para la que existe previsión de un desarrollo inmediato. La previsión de aparcamientos subterráneos en esta actuación resulta indispensable para la revitalización de la colación de San Francisco.

- UE-13. "Esquinas calle Ramón y Cajal y Huerto Almarcha".

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, que se considera prioritaria para la obtención de la comunicación entre la Avenida de Ramón y Cajal y la zona noroeste del Centro Histórico, y cuyo desarrollo resulta necesario para culminar, posteriormente, y a través de la UE-14, la zona conocida como Huerto Almarcha.

- AE-3. "Recorrido peatonal junto a murallas del Castillo".

Sistema de actuación: expropiación.

Actuación de iniciativa pública, cuyo objetivo fundamental es la apertura de un recorrido peatonal que libere las murallas del Castillo, y que se liga a la actuación prevista sobre este inmueble

- AE-5. "Esquinas calles Torrejón y Alta".

Expropiación.

Actuación de iniciativa pública consistente en la expropiación de un inmueble situado en la esquina de las calles Torrejón y Alta, para obtención de suelo destinado al sistema viario, que se considera prioritaria en la política de creación de una vía alternativa para el tráfico rodado, que permita actuaciones posteriores de fomento de la peatonalización en el espacio urbano vinculado a la calle Río.

- Sistema viario (SNU). "Obtención de terrenos para la conexión viaria Sur-Este, mediante el camino que une las calles San Rafael y Doctor Fleming con la C-336".

Expropiación.

Actuación de iniciativa pública para la obtención de suelo destinado al sistema viario, y ejecución de un ramal de enlace entre las zonas sur y este del núcleo de Priego de Córdoba, que se considera como actuación prioritaria para producir la descongestión de tráfico rodado de la zona sur del Centro Histórico, y presentar una vía alternativa al paso de vehículos por espacios donde se persigue un fomento y apoyo a su uso peatonal.

- PI-2. "Llano de la Iglesia y Plazas de Santa Ana y Villalta"

Proyecto de intervención.

Actuación de iniciativa pública, que se considera prioritaria al contemplar la ejecución de una de las previsiones de aparcamientos subterráneos públicos del Plan Especial, y cuyo objetivo es atender las demandas de este uso que existen en el Barrio de la Villa -que permitiría la revitalización y puesta en uso a medio plazo de esta zona-, y además, favorecer la eliminación de los aparcamientos de superficie de algunos de los espacios urbanos de interés próximos -el propio Llano de la Iglesia y la Carrera de Álvarez-.

- PI-3. "Plaza del Palenque"

Proyecto de intervención.

Actuación de iniciativa pública, que se fundamenta en la cualificación de dicho espacio a través de un equipamiento público y en la previsión de un aparcamiento subterráneo de titularidad privada municipal, cuya ejecución resulta decisiva para abordar la eliminación de los de superficie existentes en espacios urbanos de interés próximos -el propio Palenque, Carrera de las Monjas y Calle Río-, además de reivindicar la entrada histórica simbólica por el oeste al Centro de Priego de Córdoba.

Segundo año

- UE-2. "Conexión calles Puerta de Granada y Lavadero"

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, donde se encuentra implicado un inmueble incluido en el Catálogo del Patrimonio Edificado, y que resulta muy necesaria para el desarrollo y revitalización del área en torno a la Puerta de Granada.

- UE-3. "Prolongación calle Trasmonjas"

Sistema de actuación: cooperación.

Actuación de iniciativa pública, que persigue la prolongación de la calle Trasmonjas, que se considera prioritaria para la obtención de la comunicación entre la calle Cava con Avenida de Ramón y Cajal y Plaza del Palenque, y cuyo desarrollo resulta necesario para culminar la ordenación prevista, a través de la UE-14, de la zona conocida como Huerto Almarcha..

UE-4. Conexión calle Lavadero y Pasillo"

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, claramente ligada a la UE-6, "Huerto Convento de San Francisco", siendo necesario su desarrollo para hacer entrar en carga las previsiones de aparcamiento contemplados en esta última, y mejorar el funcionamiento del tejido urbano de la colación de San Francisco.

- UE-5. "Conexión calles Santo Rostro y Caño de los Frailes".

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, entendida como operación de borde o colmatación de la zona sureste de la colación de San Francisco.

-UE-14. "Huerto Almarcha".

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, entendida como culminación del proceso de ordenación sobre la zona iniciado con las denominadas UE-13, "Esquina calles Ramón y Cajal y Huerto Almarcha", y UE-3 "Prolongación calle Trasmonjas", y que posibilitará además, incorporar el edificio y jardín de interés existentes en el sistema de equipamientos públicos y en el sistema de espacios libres respectivamente, asegurando además la protección de dichos bienes incluidos en el Catálogo del presente Plan Especial.

- AE-1. "Recreo de Castilla".

Expropiación.

Actuación de iniciativa pública tendente a la obtención del Recreo de Castilla para su incorporación al sistema de espacios libres y de equipamientos de la ciudad. Se considera una de las actuaciones de mayor calado propuesta por el Plan Especial, cuyo objetivo es convertir el Jardín Histórico catalogado, junto con el resto de la finca del Recreo, en el gran espacio verde y lúdico del Centro Histórico de Priego de Córdoba, contribuyendo además a la revitalización del Barrio de la Villa. El ámbito de la AE-1 está incluido en el PI-3. "Recreo de Castilla, Carnicerías Reales y equipamiento colindante"

- PI-1. "Calle Río, Plaza de Andalucía y calle Ribera"

Proyecto de Intervención.

Actuación de iniciativa pública, que persigue la puesta en alza y mejora del espacio urbano simbólico y representativo del Centro Histórico de Priego de Córdoba a través de la recuperación de la calle Río como Paseo Peatonal, y de la adecuación del ámbito superior de la Fuente del Rey conforme al carácter singular y emblemático del Conjunto Monumental de la Fuente del Rey y el Manantial de la Salud. Esta operación está condicionada a operaciones anteriores y/o simultáneas de dotación de aparcamientos, ya referidas con anterioridad, tales como las contempladas en las AE-5, PI-2 y PI-3, o en la propia PI-4.

- PI-4. "Plaza Hogar de Ancianos y Residencia de la Tercera Edad"

Proyecto de intervención.

Actuación de iniciativa pública, que persigue incorporar el vacío urbano en torno a dos equipamientos de carácter público ya existentes al sistema de espacios libres, y propiciar mediante la ejecución de los aparcamientos públicos subterráneos previstos, posteriores actuaciones de fomento del uso peatonal y eliminación de aparcamientos en superficie en espacios urbanos de interés próximos, como la calle Río.

- PI-7. "Recreo de Castilla, Carnicerías Reales y equipamiento colindante"

Proyecto de intervención.

Actuación de iniciativa pública, que pretende la incorporación del conjunto formado por Recreo de Castilla o Huerto de las Infantas, Carnicerías Reales y equipamiento colindante al sistema de espacios libres y equipamientos de la ciudad de Priego, compatibilizando los objetivos de ordenación con los criterios de intervención establecidos en las correspondientes fichas de Catálogo del Plan Especial, y asegurando, en cualquier caso, la reflexión sobre todo el ámbito delimitado en el presente proyecto de intervención, aunque podrá fasearse, en aras de una mejor gestión, la ejecución de las diversas propuestas de intervención que se planteen.

### Tercer año

- UE-8. "Cine Gran Capitán".

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, que persigue la ordenación de la zona en torno al actual cine Gran Capitán, a través de un espacio libre público interior entendido como balcón hacia el paraje de la Hoya. El desarrollo de la misma estará supeditada, en cualquier caso, al abandono del actual uso cultural existente (Cine Gran Capitán).

- UE-9. "Conexión entre calle Nueva y callejón de la Joya".

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, de borde, en la zona sur del Centro Histórico, que limita con el paraje de la Hoya, en las inmediaciones del llamado callejón de la Joya, con expectativas de intervención privada a corto o medio plazo, y que se relaciona, persiguiendo una mejora en el funcionamiento del tejido próximo, mediante un vial peatonal, con la UE-8, "Cine Gran Capitán"

- UE-16. "Industrial situado en el borde Este del Barrio de Belén".

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, donde se persigue la conexión entre las calles Molino y Ribera de los Molinos, y la protección sobre un inmueble incluido en el Catálogo del Patrimonio Edificado, hoy en estado de abandono. Existen expectativas a corto o medio plazo de intervención en este edificio.

- AE-4. "Almazara situada en Paseo de Colombia, nº25".

Expropiación.

Actuación de iniciativa pública, destinada a obtener un edificio incluido en el Catálogo del Patrimonio Edificado, como dotación pública, y favorecer la política de equipamiento en el Barrio de la Villa y cualificación del espacio libre del Paseo de Colombia.

- PI-5. "Castillo de Priego"

Proyecto de intervención.

Actuación de iniciativa pública, que pretende la puesta en alza mediante la asignación de un uso público, de los valores del monumento. En cualquier intervención, deberá asegurarse la reflexión sobre la totalidad del edificio dada la situación demanial actual en la que se encuentra el inmueble. Además, este proyecto de intervención deberá coordinar las diversas actuaciones producidas y/o previstas sobre el conjunto monumental.

- PI-9. "Muralla del Adarve"

Proyecto de intervención.

Actuación de iniciativa pública, que persigue la consolidación y mejora de la muralla del Adarve, la eliminación de las filtraciones y vertidos de aguas residuales existentes en el sector, la anulación como colector de la galería que discurre por calle Adarve, y la recuperación del camino histórico que une el Arco de San Bernardo con la Puerta del Sol, deslindando las zonas de propiedad pública y privada en la zona baja de la Muralla del Adarve.

#### Cuarto año

- UE-1. "Esquinas calle Velero y Deán Padilla".

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, destinada a la ordenación de la esquina entre calles Velero y Deán Padilla, contemplando la continuación de la parata existente en ésta última, y preservando los restos de cerca histórica que aún persisten en calle Velero.

- UE-7. "Prolongación calle Rinconada del Parral hacia Plaza de San Francisco".

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, que persigue la comunicación peatonal, a través de un pasaje, entre las actuales calles Rinconada del Parral y San Francisco, y que se enmarca en el conjunto de actuaciones de permeabilización y mejora del barrio de San Francisco.

- UE-10. "Apertura calle Cardenal Cisneros hacia el paraje de la Hoya".

Sistema de actuación: cooperación.

Actuación de iniciativa pública, que ordena el contacto entre el área de Cardenal Cisneros y el paraje de la Hoya, reconociendo el curso del arroyo Caracolas, y planteando un viario de borde, que uniría la calle Doctor Fleming con el callejón de la Joya. A la hora de abordar la presente actuación es conveniente contar con el desarrollo previo de las UE-8, "Cine Gran Capitán", y UE-9, "Conexión entre calle Nueva y callejón de la Joya", -lo que permitiría una mayor fluidez en las conexiones planteadas hacia las calles Ubaldo Calvo y Nueva-, y la PI-4, "Plaza Hogar de Ancianos y Residencia de la Tercera Edad".

- UE-11. "Conexión calles Loja y Cardenal Cisneros"

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, claramente ligada a la anterior intervención, UE-10, "Apertura calle Cardenal Cisneros hacia el paraje de la Hoya", previéndose, en este Plan de Etapas, la ejecución simultánea y/o correlativa de ambas.

- AE-2. "Tras iglesia de San Pedro y Mercado de Abastos".

Expropiación.

Actuación de iniciativa pública, que prevé la expropiación de los inmuebles adosados al actual Mercado de Abastos, con la obtención subsiguiente de suelo y su incorporación al sistema viario. El ámbito delimitado en la AE-2 está incluido en el PI-8 "Mercado de Abastos, Plaza de San Pedro y entorno", por lo que el desarrollo de esta actuación expropiatoria deberá realizarse con anterioridad o paralelamente al citado proyecto de intervención.

- PI-8. "Mercado de Abastos, Plaza de San Pedro y entorno"

Proyecto de intervención.

Actuación de iniciativa pública, que persigue la adecuación del edificio existente (Mercado de Abastos) para acoger un aparcamiento público compatible con otros usos, incluyendo la formalización del mismo con un tratamiento acorde a la singularidad del edificio y su participación en la escena urbana de interés (entorno Iglesia de San Pedro y Carnicerías Reales), y la integración del espacio proveniente de la AE-2 prevista en el Plan Especial.. La propuesta de intervención podrá llegar a determinar la sustitución del actual Mercado, en cuyo caso definirá la dimensión y ubicación del nuevo equipamiento y la del aparcamiento público a prever.

#### Quinto año.

- UE-12. "Conexión entre calle Arroyo Caracolas y calle Málaga".

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, planteada con el objetivo de la mejora del tejido urbano en la zona delimitada, y que se enmarca en el conjunto de operaciones previstas sobre el curso del arroyo Caracolas, de la que también forman parte las anteriormente citadas -cuarto año del Plan de Etapas- UE-10, "Apertura calle Cardenal Cisneros hacia el paraje de la Hoya", y UE-11, "Conexión calles Loja y Cardenal Cisneros"

-AE-6. "Calle Caño de los Frailes, nº11".

Expropiación.

Actuación de iniciativa pública, que persigue la obtención de un suelo a incorporar al sistema de espacios libres, y que se liga con la intervención prevista en la UE-6, "Huerto Convento de San Francisco", constituyendo un balcón de contemplación del paraje de la Hoya desde el barrio de San Francisco.

- PI-6. "Cualificación espacios libre vinculado a calle Federico García Lorca"

Proyecto de intervención.

Actuación pública, cuyo principal objetivo es la cualificación del espacio libre ya existente mediante la edificación de un equipamiento público.

#### Sexto año.

- UE-15. "Hilaturas del Carmen".

Sistema de actuación: Compensación.

Actuación de iniciativa privada, cuyo objetivo es la ordenación de la zona actualmente ocupada por la nave industrial conocida como "Hilaturas del Carmen", y su futuro paso a uso residencial, cualificando el espacio libre obtenido mediante la edificación de una pequeña pieza de equipamiento público.

- PI-10. "El Calvario".

Proyecto de intervención.

Actuación pública que persigue la mejora de la imagen del espacio conocido como "El Calvario", entendido como integrante del sistema de espacios libres, y lugar que presenta valores destacables desde el punto de vista histórico y paisajístico.

### Séptimo año.

- UE-17. “Esquina calle Ribera de los Molinos y Avenida de Granada”.

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, donde se persigue la ordenación, a largo plazo, de una zona hoy día ocupada por la Cooperativa Olivarera, y su paso a uso residencial.

- UE-18. “Ribera de los Molinos”.

Sistema de actuación: compensación.

Actuación de iniciativa privada, que prevé la ordenación, a largo plazo, de la zona de Ribera de los Molinos, más próxima al Recreo de Castilla, y cuya ejecución se contempla en el presente Plan de Etapas de manera simultánea o correlativa con la UE-18, “Esquina calle Ribera de los Molinos y Avenida de Granada”

- PI-12. “Paraje del Adarve”.

Proyecto de intervención.

Actuación de iniciativa pública, que persigue la puesta en alza de los valores naturales y paisajísticos del paraje del Adarve, fomentando el uso público de sus sendas y caminos, con actuaciones de mejora de los mismos, y fomento de actividades tradicionales -agricultura de huertas- y revitalizadoras -lúdicas-, que contribuyan a la protección y puesta en uso de la zona, fomentando su relación con el Centro Histórico

### Octavo año

- PI-11. “Paraje de la Hoya”.

Proyecto de intervención.

Actuación de iniciativa pública, que persigue la puesta en alza de los valores naturales y paisajísticos del paraje de la Hoya, fomentando el uso público de sus sendas y caminos, con actuaciones de mejora de los mismos, y fomento de actividades tradicionales -agricultura de huertas- y revitalizadoras -lúdicas-, que contribuyan a la protección y puesta en uso de la zona, fomentando su relación con el Centro Histórico

### **6.3.2. Intervenciones previstas prolongadas en el tiempo de vigencia establecido para el Plan Especial.**

#### Durante los ocho años de vigencia.

- Programa de rehabilitación.

Para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y puesta en alza de los valores que caracterizan al Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, cuya propuesta de Delimitación aparece recogida en el presente Plan Especial, desde este documento se promueve la elaboración, con la colaboración de las diversas administraciones competentes en dicha materia, de un Programa de Rehabilitación para el Conjunto Histórico de Priego, donde se contemplen, entre otros, los factores establecidos en el artículo 6.53 de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.

Este Plan de Etapas contempla la prolongación de dicho Programa de Rehabilitación, a lo largo de los ocho años de vigencia del Plan Especial, para abordar las previsiones emanadas del mismo.

#### Del primer al quinto año.

- PU-2. "Proyecto de urbanización de los Espacios Urbanos Catalogados".

Se pretende abordar en los primeros cinco años de vigencia del Plan Especial, la actuación, coordinada mediante un Proyecto de Urbanización unitario, para la mejora de la escena urbana de los Espacios Urbanos Catalogados por este documento, previendo la ejecución faseada de las previsiones de dicho PU-2 .

#### Durante el quinto y sexto año.

- PU-1. "Proyecto de urbanización del Conjunto Urbano del Barrio de la Villa".

Durante el quinto y sexto año de vigencia del Plan Especial, se prevé la actuación, coordinada mediante un Proyecto de Urbanización unitario, sobre los espacios públicos -vianos y espacios libres-, del Barrio de la Villa.

#### Del cuarto al octavo año.

- PU-3. "Proyecto de urbanización del resto del ámbito incluido en la Delimitación propuesta de Conjunto Histórico".

Se pretende abordar en los últimos cinco años de vigencia del Plan Especial, la actuación, coordinada mediante un Proyecto de Urbanización unitario, para la mejora de la escena urbana de los espacios públicos -vianos y espacios libres- del resto del ámbito del Conjunto Histórico propuesto.

- PU-4. "Proyecto de urbanización del resto del ámbito del Plan Especial".

Se pretende abordar en los últimos cinco años de vigencia del Plan Especial, la actuación, coordinada mediante un Proyecto de Urbanización unitario, para la mejora de la escena urbana de los espacios públicos del resto del ámbito del Plan Especial.

En Priego de Córdoba, julio de 2000.

Por el equipo redactor:

## **VII. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

## **7.1. OBJETIVO DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.**

El presente Estudio Económico Financiero contempla, básicamente, dos objetivos concretos:

- Asignación de costos e inversiones, para la ejecución y desarrollo de las previsiones del Plan.
- Justificación de la viabilidad económica del mismo.

Hay que señalar que, para ambos objetivos, nos encontramos ante numerosas inconcreciones, muchas de ellas externas a la propia elaboración de este documento, de tal manera que el presente Estudio Económico Financiero, obligando a la administración actuante, no podrá nunca tomarse como documento cerrado y determinista, sino en todo caso, con carácter orientativo en sus conclusiones.

Baste para ello consignar la inconcreción actual de la política de asignación de recursos a las administraciones municipales, así como la variabilidad de los programas de actuación a contemplar por las diversas administraciones implicadas en la protección del patrimonio, dependientes de decisiones políticas y coyunturas económicas, que pueden darse en el transcurso del periodo de vigencia establecido para el presente Plan Especial.

De este modo, el Estudio Económico Financiero de este Plan Especial ha incidido fundamentalmente en la cuantificación de los costos de las actuaciones e intervenciones previstas, que deben servir como base para la adopción de las adecuadas políticas de asignaciones presupuestarias, así como de las concernientes a la gestión del propio Plan Especial, que dependerá en buena medida, de la capacidad de convenir que exista entre las diversas administraciones, y del compromiso que las mismas adquieran para la ejecución de las diversas previsiones establecidas.

Como podrá observarse en el Cuadro-Resumen de asignación de las inversiones, estipuladas tanto anualmente, como a través de sumatorios parciales y/o totales, la administración municipal, con su actual nivel de ingresos y su propia configuración presupuestaria, que se mueve en los últimos años en las proximidades de los dos mil millones de pesetas, no puede asumir, en solitario, el desarrollo del presente documento.

Es necesario, por tanto, la implicación de administraciones con competencias en la tutela del patrimonio, tanto con ámbito autonómico como estatal, para llevar a buen puerto el conjunto de previsiones recogidas en este Plan Especial, mediante el establecimiento de convenios de colaboración, y la participación activa de las mismas en las intervenciones de carácter público más significativas.

Además, la gran cantidad de inmuebles que configuran el patrimonio histórico-artístico de Priego, nos lleva también a apostar por la implicación en la conservación del mismo por parte de la iniciativa privada, que deberá ver compensadas las cargas inherentes a la catalogación de un bien, con las medidas de fomento y apoyo apuntadas en este Plan Especial, y que deben arbitrarse, con carácter específico, en el previsto Programa de Rehabilitación a elaborar, donde se prime la ayuda pública a la inversión privada encaminada a la conservación del patrimonio.

## 7.2. ESTUDIO Y CUANTIFICACIÓN DE LOS COSTES.

### 7.2.1. Criterios de valoración.

Para la evaluación de costes, se parte de una aproximación, con carácter general, mediante la cuantificación de costos globales, y la valoración en función del tipo de intervenciones previstas.

Para cada una de las actuaciones previstas, el presente Estudio Económico Financiero, prevé, considerando la asignación temporal efectuada por el Plan de Etapas del presente Plan Especial, los recursos a asignar. Para ello, se tienen en consideración los propios parámetros de la actuación: clase de suelo, sistema de obtención, tipo de intervención y distribución por entidades participantes en la actuación.

Como criterio general para las valoraciones efectuadas, se han seguido los precios de mercado de referencia para el caso del suelo y las construcciones, y los costos de ejecución aproximados para las intervenciones públicas en urbanización de viarios y espacios libres.

#### Valoración del suelo.

En función de las diversas zonas, afectadas de las correspondientes calificaciones asignadas por el Plan Especial, se distinguen los siguientes valores de referencia:

- Suelo urbano	
. Edificios protegidos-Edif. pertenec. al Catálogo del Patr. Edif.	70.000 ptas/m <sup>2</sup> .
. La Villa- Edif. pertenec. al Conj. Urb. de La Villa	30.000 ptas/m <sup>2</sup> .
. Centro Histórico-Edif. pertenec. a Esp. Urbanos Catalogados	80.000 ptas/m <sup>2</sup> .
. Centro Histórico	60.000 ptas/m <sup>2</sup> .
. Edif. Entre Medianeras- Entorno Centro Histórico	30.000 ptas/m <sup>2</sup> .
- Suelo no urbanizable	2.000 ptas/m <sup>2</sup> .

#### Valoración de las construcciones existentes.

Se ha considerado un precio de mercado de referencia, para el uso residencial, de 130.000 ptas/m<sup>2</sup>, afectados de coeficientes de minoración para otros usos, y también conforme al estado de conservación de las propias construcciones.

#### Valoración de la ejecución de nuevos equipamientos previstos.

Conforme a los costos de referencia utilizados como tipo por las diversas administraciones actuantes, se ha estimado para los S.I.P.S. previstos en el presente documento de Plan Especial, un costo de 80.000 ptas/m<sup>2</sup>.

#### Valoración de la ejecución de los aparcamientos subterráneos previstos.

Se ha aplicado, para este caso, el costo de referencia de mercado de 25.000 ptas/m<sup>2</sup>.

Valoración de la ejecución de las obras de urbanización de los espacios públicos.

Se han considerado los siguientes costos de referencia:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| - Zonas verdes                     | 6.000 ptas/m <sup>2</sup> .             |
| - Urbanización completa de viarios | De 9.000 a 15.000 ptas/m <sup>2</sup> . |
| - Reurbanización de viarios.       | 4.500 ptas/m <sup>2</sup> .             |
| - Urbanización blanda.             | 3.000 ptas/m <sup>2</sup> .             |

## 7.2.2. Justificación del Cuadro-Resumen del Estudio Económico Financiero.

Conforme a la asignación temporal establecida por el Plan de Etapas para las diversas actuaciones previstas por el Plan Especial, se ha procedido a la valoración de los costos estimados en el presente Estudio Económico Financiero.

Podemos decir, con carácter general, que la inversión en las diversas unidades de ejecución delimitadas en el Plan Especial, donde existe un aprovechamiento lucrativo asignado, corresponden al 100% a la iniciativa privada, a excepción de algunas determinaciones de carácter puntual, donde se contempla la inversión pública, y que, en general, corresponde con determinaciones destinadas a equilibrar las diversas unidades de ejecución contempladas, y mejorar una distribución equitativa entre ellas de beneficios y cargas.

Para el caso de las actuaciones expropiatorias, se considera la inversión exclusivamente pública, con el siguiente reparto de aportaciones, diferenciando la inversión de la administración municipal, de la de otras administraciones -central y/o autonómica-:

- AE-1, AE-2.

La administración municipal expropia y obtiene la titularidad del suelo y/o inmuebles.

- AE-3, AE-5 y AE-6.

Corresponde la totalidad de la inversión a la administración municipal.

- AE-4.

La administración municipal expropia y obtiene la titularidad de las edificaciones.

Otras administraciones realizan la inversión de la ejecución de los sistemas de equipamientos públicos.

- SISTEMA VIARIO (SNU).

Corresponde la totalidad de la inversión a otras administraciones.

Igualmente, para los proyectos de intervención previstos en el documento de Plan Especial, se ha previsto una inversión exclusivamente pública, repartida, conforme a la misma consideración de administraciones inversoras, del modo siguiente:

- PI-1, PI-7 y PI-9.

Toda la inversión correspondería a otras administraciones, central y/o autonómica.

- PI-2, PI-3, PI-4 y PI-8.

50% de la inversión correría a cargo de la administración municipal.

50% de la inversión correspondería a otras administraciones públicas, central y/o autonómica.

- PI-5.

El Ayuntamiento asumiría la expropiación de la zona actual de propiedad privada.

Otras administraciones, central y/o autonómica, abordarían el 100% de las inversiones destinadas al equipamiento público previsto.

- PI-6.

El 100% correspondería a la administración municipal.

- PI-10, PI-11 y PI-12.

El 20% de la inversión sería de origen municipal.

El 80% de la inversión correspondería a otras administraciones, central y/o autonómica.

En el caso de los denominados proyectos de urbanización en el presente documento de Plan Especial, se contempla una inversión de carácter exclusivamente público, con la siguiente distribución por administraciones inversoras:

- PU-1.

Se prevé una duración de dos años para esta intervención. La distribución en cada anualidad sería:

25% de la inversión correspondería al Ayuntamiento.

75% correspondería a otras administraciones, central y/o autonómica.

- PU-2.

Se establecen cinco años para llevar a cabo esta intervención, considerándose la siguiente distribución en cada anualidad:

25% de inversión correspondiente al Ayuntamiento.

75% de inversión para otras administraciones, central y/o autonómica.

- PU-3 y PU-4.

El Plan de Etapas fija cinco años para su desarrollo, previendo para cada anualidad el siguiente reparto en las inversiones públicas:

75% correspondería a la administración municipal.

25%, al resto de administraciones, central y/o autonómica.

Por último, para el denominado Programa de Rehabilitación previsto en el presente Plan Especial, y contemplado a lo largo de los ocho años de vigencia del documento por su Plan de Etapas, se contempla para cada anualidad una inversión aproximada, estimada cuantitativamente como sigue:

Aportación de la administración municipal al Programa	20 millones
Aportación de otras administraciones al Programa	40 millones
Aportación privada al Programa	120 millones.

En el Cuadro-Resumen adjunto, se expresan, en miles de pesetas, las inversiones previstas por años para el desarrollo de las previsiones del presente documento de Plan Especial, con expresión de las cantidades parciales y totales por entes participantes, a saber, iniciativa privada, inversión de la administración municipal, e inversión de otras administraciones, centrales y/o autonómicas.

En el mencionado Cuadro-Resumen no se han tenido en cuenta los deberes y derecho que corresponden a la Administración Local, de acuerdo con la Legislación Urbanística de aplicación, en relación al aprovechamiento lucrativo correspondiente al desarrollo de cada Unidad de Ejecución.

### **7.3. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN ESPECIAL.**

Los resultados obtenidos del Cuadro-Resumen del Estudio Económico Financiero de este Plan Especial, permiten confirmar la viabilidad del mismo, basándonos en las siguientes consideraciones:

- La aportación de inversión municipal anual, se sitúa, durante los dos primeros años, en torno al 10% del presupuesto municipal actual, reduciéndose durante el resto de la vigencia del documento en torno al 5%. Se trata con ello de contemplar una primera etapa de esfuerzo económico municipal en el impulso del Plan, para rebajar dicha presión en las restantes anualidades.

- La aportación municipal recogida en el Cuadro-Resumen y comentada en el apartado anterior, se verá reducida sustancialmente como consecuencia del aprovechamiento urbanístico que, de acuerdo con la Legislación Vigente de aplicación, corresponderá a la Administración Local - no recogido en Cuadro Resumen adjunto- proveniente del aprovechamiento lucrativo correspondiente al desarrollo de cada Unidad de Ejecución. Ya que, a los años de mayor aportación municipal, los tres primeros, corresponde aproximadamente, según el Plan de Etapas, el desarrollo del cincuenta por ciento de las Unidades de Ejecución contenidas en el presente Plan Especial.

- La inversión prevista relativa a otras administraciones públicas, tanto de ámbito central como autonómico, se sitúa, aproximadamente, en el doble de aportación de las cantidades estimadas para la inversión municipal, lo que implica que buena parte de la consecución de los objetivos fijados en el Plan Especial depende de la gestión del mismo, fundamentalmente mediante el establecimiento de convenios de colaboración entre la administración municipal y las administraciones competentes en materia de protección del patrimonio e intervención pública. Se considera también factible la consecución de dichos objetivos.

- Por último, desde el punto de vista de la inversión privada, cuya aportación económica se sitúa cuantitativamente a caballo entre las inversiones previstas para la administración municipal y para otras administraciones, dado que se centra fundamentalmente en el desarrollo de unidades de ejecución con asignación de aprovechamientos lucrativos, parece factible, considerando la dinámica urbana de Priego, la ejecución de los objetivos marcados en los plazos establecidos. De otro lado, existe una clara intención desde este documento, en lo relativo a las intervenciones sobre el patrimonio edificado objeto de protección, de fomentar -a través de las determinaciones que en su momento establezca el Programa de Rehabilitación, y a través de sus medidas de fomento, y/o de la propia asignación de usos compatibles establecida por el Plan Especial-, la inversión privada, como única garantía de la puesta en uso y/o mantenimiento de un patrimonio inmueble de interés tan extenso como el de Priego.

En Priego de Córdoba, julio de 2000

Por el equipo redactor:

Fdo. Juan Cantizani Oliva.

Fdo. Eduardo Zurita Povedano.



## **INDICE DE PLANOS:**

- AD.1. ALINEACIONES, CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS.
- AD.1.A ALINEACIONES, CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS.  
(PLANO A. ESCALA 1:1000)
- AD.1.B ALINEACIONES, CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS.  
(PLANO B. ESCALA 1:1000)
- AD.2. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.
- AD.2.A. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.  
(PLANO A. ESCALA 1:1000)
- AD.2.B. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.  
(PLANO B. ESCALA 1:1000)
- AD.3. EQUIPAMIENTOS, ESTRUCTURA VIARIA Y APARCAMIENTOS.
- AD.4. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO EDIFICADO, CONJUNTOS URBANOS, ESPACIOS URBANOS, JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR E ITINERARIOS PERIURBANOS, SITIOS Y LUGARES, VISTAS Y OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS.
- AD.5. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.  
BIC Y SUS ENTORNOS PROPUESTOS.
- AD.6. EDIFICIOS PERTENECIENTES AL CONJUNTO URBANO DEL BARRIO DE LA VILLA.  
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.
- AD.7. EDIFICIOS VINCULADOS A LOS ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS.  
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.  
E.1. PLAZA DE ANDALUCÍA- CALLE RÍO- FUENTE DEL REY.
- AD.8. EDIFICIOS VINCULADOS A LOS ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS.  
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.  
E.2. PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN- CARRERA DE LAS MONJAS- PLAZA PALENQUE.
- AD.9. EDIFICIOS VINCULADOS A LOS ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS.  
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.  
E.3. CARRERA DE ÁLVAREZ.
- AD.10. EDIFICIOS VINCULADOS A LOS ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS.  
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.  
E.4. PASEO DE COLOMBIA.
- AD.11. EDIFICIOS VINCULADOS A LOS ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS.  
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.  
E.5. LLANO DE LA IGLESIA- PLAZA DE SANTA ANA Y VILLALTA.
- AD.12. EDIFICIOS VINCULADOS A LOS ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS.  
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.  
E.6. ENTORNO COMPAS DE SAN FRANCISCO.
- AD.13. EDIFICIOS VINCULADOS A LOS ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS.  
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.  
  
E.7. PLAZA DE SAN PEDRO- ENTRONO CARNICERÍAS REALES.
- AD.14. EDIFICIOS VINCULADOS A LOS ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS.  
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.  
E.8. PLAZA DE SAN JUAN DE DIOS.
- AD.15. ABASTECIMIENTO Y ELECTRICIDAD.
- AD.16. SANEAMIENTO.