



Expediente: **2023/4526**

Urbanismo JCL/bcr

ANUNCIO LA PRESIDENTA DEL ÁREA DE URBANISMO HACE SABER

Que el Pleno de la Corporación del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, en sesión celebrada el día 25 de abril de 2024, ha aprobado definitivamente el documento de innovación del art. 5.79 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba (PEPRICCH), relativo a la las construcciones e instalaciones permitidas por encima de la altura máxima, para poder ampliar y flexibilizar la posibilidad de la instalación de placas solares y fotovoltaicas en determinadas circunstancias; en concreto, se pretende que la instalación pueda realizarse en cualquier paño de cubierta del edificio, siempre y cuando no suponga un impacto visual negativo, ni se vea desde la vía pública, ni supere la altura de la cumbrera en cubiertas inclinadas o de los petos en las planas, y su superficie se limite a un porcentaje máximo de la superficie cubierta.

Se ha procedido a la inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, el 26 de abril de 2024, con el nº de registro 2, del expediente 12073/2024, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, el 2 de mayo de 2024, con el número de registro 10040, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Priego de Córdoba.

Al objeto de su efectiva consideración, tras la aprobación plenaria, mediante el presente se transcribe la redacción completa del contenido de la modificación del artículo 5.79 del PEPRICCH.

Redacción actual:

Artículo 5.79. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrá autorizarse los siguientes elementos:

- La cubierta del edificio, con las características especificadas en el art. 5.8 Construcciones por encima de la altura máxima, de las condiciones generales del título V Regulación de la edificación, así como en el art. 5.82 de la presente ordenanza.

- Los petos de azotea y de separación de parcelas, con las características recogidas en el art. 5.8 Construcciones por encima de la altura máxima, de las condiciones generales del título V Regulación de la edificación.

- Los elementos técnicos de instalaciones de climatización, ventilación, telecomunicaciones y escapes y maquinaria de ascensores o similares, que deben quedar

previstos y justificados en el proyecto de edificación que se presente para la obtención de licencia municipal, y que deberán tener las dimensiones ajustadas a las exigencias funcionales, quedar integrados en el diseño general de cubiertas, y valorar el posible impacto visual que van a tener en el entorno urbano, así como las medidas correctoras que en su caso sean precisas. No obstante el Ayuntamiento podrá proponer la reubicación de algunos de estos elementos e incluso impedir su instalación por encima de la altura máxima, si se apreciase un impacto visual negativo. En cualquier caso deben de quedar por debajo de un plano virtual de inclinación 45 % que pase por la línea de arranque de cubierta.

2. No se permitirá sobre la altura máxima ninguna obra construcción o instalación distintas a las señaladas en el apartado anterior, que deberán ser incluidas en las plantas inferiores. Queda expresamente prohibida la colocación de placas solares y la construcción de casetones de escalera o ascensor por encima de la altura máxima.

Redacción modificada:

Artículo 5.79. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrá autorizarse los siguientes elementos:

- La cubierta del edificio, con las características especificadas en el art. 5.8 Construcciones por encima de la altura máxima, de las condiciones generales del título V Regulación de la edificación, así como en el art. 5.82 de la presente ordenanza.

- Los petos de azotea y de separación de parcelas, con las características recogidas en el art. 5.8 Construcciones por encima de la altura máxima, de las condiciones generales del título V Regulación de la edificación.

- Los elementos técnicos de instalaciones de climatización, ventilación, telecomunicaciones y escapes y maquinaria de ascensores o similares, que deben quedar previstos y justificados en el proyecto de edificación que se presente para la obtención de licencia municipal, y que deberán tener las dimensiones ajustadas a las exigencias funcionales, quedar integrados en el diseño general de cubiertas, y valorar el posible impacto visual que van a tener en el entorno urbano, así como las medidas correctoras que en su caso sean precisas. No obstante el Ayuntamiento podrá proponer la reubicación de algunos de estos elementos e incluso impedir su instalación por encima de la altura máxima, si se apreciase un impacto visual negativo. En cualquier caso deben de quedar por debajo de un plano virtual de inclinación 45 % que pase por la línea de arranque de cubierta.

- Las placas solares y fotovoltaicas, que podrán instalarse en cualquier plano de cubierta del edificio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- La superficie de placas totales instaladas no podrá superar el 35 % de la superficie de las cubiertas del edificio.

- En ningún caso supondrán un impacto visual negativo, ni podrán verse desde los viarios y espacios públicos. Para ello se deberá presentar junto a la declaración responsable o la solicitud de licencia de obras, un estudio de impacto visual de las placas que pretenden instalarse, en el que se justifique la inexistencia de impacto visual negativo, suscrito por técnico competente, y en el que se analice y justifique dicho impacto, incluyendo la planimetría y las fotografías que sean necesarias.

- No podrá realizarse ninguna instalación de placas que afecte negativamente a las vistas catalogadas: Vistas desde el Adarve (V.1), Vistas desde el Paseo de Colombia (V.2), Vistas desde la Hoya (V.3), Vistas desde el Campo del Humilladero (V.4), Vistas desde el barrio del Calvario (calles Mirador y Estación) (V.5), Vistas desde el barrio de Belén (calle Molinos) (V.6), Vistas desde calle Ribera de Molinos (V.7), Vistas desde la C-336, acceso a Priego desde Alcalá la Real, (V.8), y Vistas desde la N-321, acceso a Priego desde las Angosturas (V.9).

- En el caso de instalación sobre cubiertas inclinadas, deberá hacerse de forma coplanar, no pudiendo superarse la altura de la cumbre, ni colocarse ningún tipo de estructura que las eleve del plano de cubierta, depósitos u otros elementos o instalaciones complementarios.

- En el caso de instalación sobre cubiertas planas, no podrán superarse la altura máxima de los petos de cubierta.

2. No se permitirá sobre la altura máxima ninguna obra construcción o instalación distintas a las señaladas en el apartado anterior, que deberán ser incluidas en las plantas



inferiores. Queda expresamente prohibida la construcción de casetones de escalera o ascensor por encima de la altura máxima.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento: [<https://priegodecordoba.es/temas/urbanismo-suelo-y-vivienda/>].

La Presidenta del Área de Urbanismo,

