Modificación de los arts. 5.24, 5.54, 5.69 y 5.84 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones particulares de uso

1. Finalidad.

Modificación de los artículos 5.24, 5.54, 5.69 y 5.84 del texto normativo del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico, que afecta a las condiciones particulares de uso, y para poder facilitar y fomentar la instalación de distintos usos en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico.

2. Características del ámbito de actuación y antecedentes.

El ámbito de la innovación es el ámbito del PEPRICCH del Centro Histórico, con excepción de las parcelas calificadas como “La villa”.

3. Objetivo general y descripción.

Con la presente innovación se modifican los artículos 5.24, 5.54, 5.69 y 5.84 (condiciones de usos de edificios catalogados, de la zona edificios vinculados a espacios urbanos catalogados, de la zona centro histórico y de la zona entorno a centro histórico), del texto normativo del documento del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba (PEPRICCH), para poder potenciar y flexibilizar la implantación de distintos usos en el ámbito de dicho instrumento de planeamiento. En concreto se persigue lo siguiente:

- En las parcelas calificadas como Edificios Protegidos – Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado con nivel de protección integral, se pretende que el uso de vivienda en 2ª categoría (plurifamiliar) se incluya dentro de los usos con carácter dominante o compatible.

- En las parcelas calificadas como Edificios Protegidos – Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado con nivel de protección ambiental, se pretende que los usos de oficina, comercial, cultural, educativo, religioso, sanitario y deportivo, se incluyan dentro de los usos con carácter exclusivo o dominante o compatible, no solo como usos compatibles.

- En las parcelas calificadas como Centro Histórico – Edificios vinculados a los espacios urbanos catalogados, se pretende que los usos de oficina, comercial, cultural, educativo, religioso, sanitario y deportivo, se incluyan dentro de los usos con carácter exclusivo o dominante o compatible, no solo como usos compatibles.

- En las parcelas calificadas como Centro Histórico, se pretende que los usos de oficina, comercial, cultural, educativo, religioso, sanitario y deportivo, se incluyan dentro de los usos con carácter exclusivo o dominante o compatible, no solo como usos compatibles.

- En las parcelas calificadas como Edificaciones entre medianeras – Entorno Centro Histórico, se pretende que los usos de oficina, comercial, cultural, educativo, religioso, sanitario y deportivo, se incluyan dentro de los usos con carácter exclusivo o dominante o compatible, no solo como usos compatibles.

4. Justificación.

La presente modificación se justifica en base a los argumentos que se recogen a continuación.

La posibilidad de implantar usos de vivienda en 2ª categoría (plurifamiliar) en edificios con nivel de protección integral se basa en la necesidad de fomentar la intervención en estos inmuebles, favoreciendo su rehabilitación, puesta en uso y conservación. Las características de las casas incluidas en este listado, con un tamaño considerable o la tenencia conjunta de varios herederos, hace en muchos casos inviable mantener un uso de vivienda unifamiliar en 1ª categoría. Son varias las propuestas que se han presentado en este ayuntamiento para posibilitar un uso plurifamiliar en los mismos.

Por su parte, el ampliar los usos con carácter exclusivo, dominante o compatible en las parcelas calificadas como Edificios Protegidos – Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado con nivel de protección ambiental, Centro Histórico – Edificios vinculados a los espacios urbanos catalogados, Centro Histórico y Edificaciones entre medianeras – Entorno Centro Histórico se centra en la necesidad de fomentar usos complementarios que favorezcan y complemente el uso residencial en el centro

histórico, haciendo más atractivo y cómodo para los residentes vivir en esta zona de la ciudad.

Actualmente los usos de oficina, comercial, cultural, educativo, religioso, sanitario y deportivo con carácter exclusivo o dominante solo se permiten en la Villa y en edificios con protección integral o estructural, es decir en las parcelas con más protección urbanística y de más valor de la ciudad histórica. En muchos casos las características de las mismas (tamaño, geometría, altura máxima permitida...), y las condiciones de protección, dificultan la implantación de dichos usos en las mismas.

Por su parte, y en los últimos años, ha habido una tendencia a terciarizar el barrio de la Villa, la cual se podría moderar si en otras zonas del Conjunto Histórico se permiten usos no residenciales de una forma más flexible.

Además, y al igual que para usos plurifamiliares en viviendas con protección integral, son varias las propuestas que se han presentado en este ayuntamiento para implantar usos no residenciales en parcelas del ámbito del plan especial.