



**MODIFICACIÓN DE LOS ARTS. 5.73 Y 5.75 DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE
CÓRDOBA RELATIVO A LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y LA
OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS**

DOCUMENTO DE AVANCE

Diciembre 2.023

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas

ÍNDICE

1. MEMORIA.

1.1 Memoria de información y diagnóstico.

- 1.1.1 Objeto.
- 1.1.2 Formulación y redacción.
- 1.1.3 Contenido documental.
- 1.1.4 Régimen urbanístico de aplicación.
- 1.1.5 Características del ámbito de actuación.
- 1.1.6 Antecedentes administrativos.
- 1.1.7 Análisis de la situación actual y problemas detectados.
- 1.1.8 Afecciones de la legislación sectorial y a la planificación territorial.

1.2 Memoria de participación e información pública.

1.3 Memoria de ordenación.

- 1.3.1 Objetivo general y descripción de la modificación.
- 1.3.2 Justificación.
- 1.3.3 Conveniencia y oportunidad.

2. NORMATIVA URBANÍSTICA.

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas

1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

1.1.1 Objeto.

El presente documento tiene por objeto el documento de avance de innovación con carácter de modificación del documento del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba (PEPRICCH), con la finalidad de modificar los artículos 5.73 y 5.75 del texto normativo, que afecta a las condiciones de parcelación y la ocupación de parcelas, y para poder facilitar y fomentar la construcción de aparcamientos en la zona del entorno del Conjunto Histórico declarado de Priego de Córdoba.

El marco legal que rige el presente trabajo es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), así como su Reglamento General aprobado por Decreto 550//2022, de 29 de noviembre (en adelante Reglamento de la ley LISTA).

1.1.2 Formulación y redacción.

Se formula por el Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, a petición de la Presidenta del Área de Urbanismo, y se redacta por la Arquitecta Municipal D^a Inmaculada Calvo Herмосilla.

1.1.3 Contenido documental.

El contenido documental del avance se ajusta a lo establecido en los artículos 62, 77 y 86 de la LISTA, y el art. 85 y 101 del Reglamento de dicha ley, considerando el alcance y naturaleza de las determinaciones afectadas.

1.1.4 Régimen urbanístico de aplicación.

Planeamiento general.

PGOU de Priego de Córdoba, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 10 de diciembre de 2015, y publicado en BOJA el 1 de febrero de 2016.

Planeamiento de protección.

Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba (en adelante PEPRICCH), aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de sesión celebrada el 27 de abril de 2001, e informado favorablemente por la Dirección General de Bienes Culturales mediante resolución de 8 de agosto de 2.001, se publica en el BOP 197 de 10 de octubre de 2.001.

1.1.5 Características del ámbito de actuación.

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas

El ámbito de la innovación es la zona del PEPRICCH situada fuera del Conjunto Histórico declarado de Priego de Córdoba. En concreto, afecta a las zonas calificadas como “Edificios entre medianeras - Entorno centro histórico”.



1.1.6 Antecedentes administrativos.

Desde la aprobación y entrada en vigor del PEPRICCH, son varias las innovaciones de carácter puntual que se han tramitado. Algunas afectan a artículos de la normativa urbanística reguladora, otras a las fichas del catálogo del patrimonio edificado, a las fichas de los proyectos de intervención o a la planimetría.

Dado el elevado número de innovaciones tramitadas, transcurrido el límite temporal del planeamiento de protección, y teniendo en cuenta las nuevas necesidades surgidas, la conveniencia de hacer un diagnóstico de los años de aplicación del PEPRICCH, y de actualizar el documento, el ayuntamiento inició la tramitación de un contrato de servicios para la revisión del mismo.

En abril de 2018 se firmó el contrato con la empresa Territorio y Ciudad S.L.P. Iniciados los trabajos de revisión, la Junta de Gobierno Local de fecha 10-05-2019 aprobó el documento de Información/Diagnóstico y avance de

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas

ordenación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno de Priego de Córdoba”, con una serie de condicionantes.

La pandemia del COVID ralentizó la ejecución de la revisión del PEPRICCH, y posteriormente la entrada en vigor de la ley LISTA ha tenido la consecuencia de la inviabilidad de continuar con la tramitación en los términos establecidos en el contrato, para su adecuación a la nueva ley de suelo andaluza.

Puesto que a corto plazo no se va a poder realizar la revisión del PEPRICCH prevista, y dadas las necesidades de la ciudad histórica, se hace conveniente tramitar una innovación para intentar facilitar, promover y fomentar la construcción de aparcamientos en el entorno del conjunto histórico.

1.1.7 Análisis de la situación actual y problemas detectados.

La ciudad de Priego de Córdoba tiene declarado, entre otros bienes patrimoniales, un Conjunto Histórico Artístico, cuya declaración tuvo lugar en el año 1972. La delimitación recogida no era precisa, y se limitó al barrio de la Villa, excluyendo la mayor parte de la ciudad histórica, y de sus bienes. Esta deficiencia se intentó subsanar, y en el año 79 se aprobó la incoación de la ampliación del Conjunto, que sin embargo no llega a declararse hasta el año 2002, 23 años después.

El planeamiento de protección aprobado en el año 2001 no se limitó al ámbito del bien de interés cultural, si no que incluyó una zona bastante amplia alrededor del mismo, incluyendo zonas y manzanas construidas o totalmente renovadas en los últimos 50 - 70 años, que nunca formaron parte de la ciudad histórica, si no que se corresponde con las ampliaciones más recientes.

La normativa urbanística del PEPRICCH es similar en todas las zonificaciones, tanto dentro como fuera del Conjunto Histórico, y no diferenciando zonas de ciudad histórica de zonas de expansión más recientes, que no responden a los valores patrimoniales de las primeras.

Así pues las condiciones de parcelación recogidas en la normativa de aplicación son las mismas para el Conjunto Histórico, que para la zona de su entorno, permitiéndose solamente las agregaciones entre parcelas una sola vez, y siempre y cuando una de las parcelas tenga una superficie inferior a 80 m². Sin embargo el planeamiento general no establece estas limitaciones para las agregaciones parcelarias, en las zonas de la ciudad fuera del ámbito del Plan Especial.

Por su parte las condiciones de ocupación son también similares en las parcelas de la ciudad histórica como en la zona de su entorno, con la salvedad de que en el entorno se permite, además de en otras circunstancias, una ocupación del 100 % de la planta baja para un uso distinto al de vivienda, y en parcelas con altura máxima 3 o 4 plantas. El PGOU para edificación entre medianeras solo limita la ocupación de las parcelas para usos residenciales.

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas

Como consecuencia nos encontramos que en gran parte del ámbito del PEPRICCH fuera de la ciudad histórica, se aplica una normativa urbanística de protección patrimonial que no responde a la realidad de la misma.

Uno de los principales problemas y carencias de la ciudad de Priego de Córdoba, y en concreto del centro histórico, es la falta de aparcamientos. Si bien el Ayuntamiento ha intentado paliar la situación con la construcción de aparcamientos públicos rotatorios en edificios públicos (Mercado de Abastos, IES Carmen Pantión o el aparcamiento en el Bajo Adarve, este último en proceso), son totalmente insuficientes tanto para residentes en la ciudad histórica, como para visitantes y turistas.

Las características morfológicas de la trama urbana del centro con numerosas calles estrechas, o calles principales más anchas en las que se prohíbe expresamente la construcción de cocheras (C/ Río), o en muchos casos no es posible por la localización en las mismas de edificios catalogados, limita sustancialmente la posibilidad de construir aparcamientos en edificios en el ámbito del Conjunto Histórico, que tiene que soportar un tráfico excesivo para sus características.

Además en los últimos años se han realizado una serie de actuaciones tendentes a la peatonalización de viarios, o la eliminación de aparcamientos en viarios públicos en favor de espacios para peatones y con menos contaminación visual. Las actuaciones realizadas en el acceso al Paseo de las Rosas, la C/ Ubaldo Calvo, la C/ Málaga, la Carrera de las Monjas o la C/ Obispo Pérez Muñoz, son algunos ejemplos, y más recientemente la rehabilitación integral de la C/ Río, en la que se ha semipeatonalizado el tramo entre la iglesia del Carmen y la Fuente del Rey, y se han eliminado entorno a las 80-90 plazas de aparcamiento disponibles en la vía pública. Además se tiene previsto realizar otras intervenciones como la reforma de la Carrera de Álvarez o la Plaza del Llano, que también producirán una merma significativa en el número de plazas de aparcamientos en espacios públicos.

Son varios los intentos que tanto promotores particulares, como el propio Ayuntamiento ha realizado para dar viabilidad a la construcción de aparcamientos en la zona del entorno del centro histórico, que favorezca la carencia de aparcamientos de la ciudad histórica, mejore la movilidad urbana y reduzca la emisión de gases y contaminación atmosférica. Sin embargo ninguna de ellas ha prosperado, por problemas relacionados con las dimensiones y geometrías de las parcelas, o la obligación de tener que dejar el 25 % de la parcela sin ocupar.

1.1.8 Afecciones de la legislación sectorial y a la planificación territorial.

La presente innovación no tiene afección sobre la legislación y planificación territorial. Sin embargo si hay que tener en cuenta varias consideraciones referentes a la legislación sectorial.

Según el art. 40 de la Ley 7/2009, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) sobre la "Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico", se encuentran sometidos a

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas

evaluación ambiental estratégica simplificada “los planes especiales de los apartados a), b), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía”.

Tal y como se recoge en la ley del suelo andaluza, los planes especiales a) del art. 70 son los que tienen por objeto “establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, así como para implementar medidas contra el cambio climático en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.”

El instrumento de planeamiento urbanístico que es objeto de innovación, el plan especial de protección, reforma interior y catálogo del centro histórico de Priego de Córdoba, se corresponde con un plan especial que tiene por objeto de protección del Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, por lo que se encuadra dentro del art. 70 a) de la LISTA, y por tanto, está sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada. Por ello y una vez aprobado el avance, se iniciará el trámite ambiental.

Por su parte, y respecto a la legislación de salud, el art. 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, en su apartado 1 indica que se someterán a informe de evaluación de impacto de la salud: “b) *Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía:*

1º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.

2º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

3º El resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme los criterios que reglamentariamente se establezcan.

4º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.”

La presente innovación tiene por objeto la modificación de dos artículos del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba. Conforme el art. 30 de la ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, se trata de un instrumento de planeamiento urbanístico de protección del Bien de Interés Cultural “Conjunto Histórico de Priego de Córdoba”, que tiene como finalidad la protección patrimonial de dicho bien. Si bien el citado instrumento incluye contenido de reforma interior, no tiene la finalidad de delimitar actuaciones de transformación urbanística, puesto que como queda constancia, la innovación se refiere exclusivamente a dos artículos de la normativa urbanística de protección. Por lo tanto, y en base al art. 56.1b)2º de la Ley 16/2011 de Salud Pública, por el ayuntamiento se considera que la modificación no está sometida a evaluación de impacto de la salud. En cualquier caso, se remite consulta previa a la Consejería de Salud para garantizar la innecesariedad de tramitar dicha evaluación.

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas

1.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

Para el fomento de la información y participación pública, en primer lugar se va a realizar una consulta pública ciudadana, a través de la página web del Ayuntamiento y las distintas redes sociales. Además de las preceptivas publicaciones en boletines, cuando se apruebe el presente documento de avance también se procederá a su publicación y difusión en la página web del ayuntamiento y redes sociales, disponiendo los ciudadanos de la posibilidad de consultar en la oficina de información y en el área de Urbanismo del Ayuntamiento el documento. Además se va a editar y difundir un resumen de la modificación didáctico y de fácil comprensión para cualquier ciudadano.

1.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1.3.1 Objetivo general y descripción de la modificación.

Con la presente innovación se modifican los artículos 5.73 “Condiciones particulares de parcelación” y 5.75 “Ocupación de parcela” 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 aparcamientos en la zona del entorno del centro histórico.

En concreto se pretende eliminar la limitación en las agregaciones parcelarias de que solo se pueda hacer por una vez, y siempre y cuando una de las parcelas tenga menos de 80 m² de superficie, pero para garantizar que las agregaciones no tengan una repercusión negativa en el conjunto histórico próximo, deberá justificarse con la redacción de un estudio de detalle, que ya venía previsto en el artículo.

Por su parte, sobre la ocupación, se propone posibilitar la ocupación del 100 % para edificios con unos de aparcamiento, manteniéndose la regulación vigente para el resto de usos.

1.3.2 Justificación.

La presente modificación se justifica en base a los siguientes argumentos:

- La ciudad de Priego de Córdoba tiene una gran carencia de aparcamientos. Este problema resulta especialmente acuciante en el Conjunto Histórico, en el que por la morfología de la ciudad histórica, y dado los criterios patrimoniales, de accesibilidad y de sostenibilidad que se están priorizando, se están eliminando gran parte de los aparcamientos de vehículos ubicados en vías y espacios públicos, además de que en muchas parcelas del centro no resulta posible o conveniente la compatibilización del uso de aparcamiento con el tejido residencial (viviendas unifamiliares en la mayoría de los casos). Por lo tanto se hace necesario facilitar las condiciones de implantación de aparcamientos en la zona del entorno al Conjunto Histórico, para fomentar la construcción de edificios con dicho uso.

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas

- La ubicación de aparcamientos en el cinturón de la ciudad que rodea el Conjunto Histórico en todos sus bordes, con excepción de la zona del Adarve y la Hoya, mejoraría sustancialmente el tráfico de la ciudad histórica y su contaminación visual, fomentando el tráfico peatonal, posibilitando la peatonalización de más viarios, y mejorando la calidad del aire, y por tanto la salud de los residentes y visitantes, contribuyendo también a la reducción de gases del efecto invernadero y el cambio climático.

- El entorno del centro histórico se corresponde con una parte de la ciudad de reciente construcción (s. XX y XXI), que no responde a los valores patrimoniales del Conjunto Histórico, pero que se incluye en el ámbito del PEPRICCH con la finalidad de protegerlo.

- Respecto a las condiciones de ocupación (art. 5.75), no resulta viable económicamente ni necesario que en edificios con uso de aparcamiento no se pueda ocupar el 100 % de la parcela, teniendo que dejar hasta un 25 % de la parcela sin ocupar. Para usos no residenciales en planta baja y en otras circunstancias el planeamiento de protección ya contempla algunas excepciones para poder ocupar el 100 % de la planta baja o incluso de la parcela, por lo que se considera conveniente incluir el uso de aparcamiento de forma general dentro de las mismas. El planeamiento general por su parte, en la zona "Edificios entre medianeras", solo introduce parámetros de ocupación máxima para los usos de vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar, no existiendo limitación en el resto (art. 8.23 NNUU PGOU). Este cambio no perjudica las condiciones de habitabilidad de la construcciones, ya que para usos diferentes si será necesario cumplir con los actuales parámetros de ocupación y ventilación, ni repercute negativamente en la protección del Conjunto Histórico, ya que afectaría a parcelas fuera del mismo, que en ningún caso responden a tipologías tradicionales.

- Relativo a las condiciones de agregación que se modifican en el art. 5.73, resulta necesario para poder configurar parcelas con un tamaño y geometría aptas y suficientes que permitan la construcción de edificios con uso de aparcamiento. Al igual que se establece en el planeamiento general, se permiten las agregaciones parcelarias sin limitar la superficie de las parcelas iniciales ni el número de parcelas a agregar. Sin embargo, y con el objetivo de controlar las construcciones que se realicen en el borde del Conjunto Histórico, en el caso de agregaciones parcelarias, se deberá justificar que dicha operación no supondrá un impacto negativo en el Conjunto Histórico, debiéndose tramitar un estudio detalle con el que poder valorar la repercusión de la intervención a realizar en las parcelas agregadas.

1.3.3 Conveniencia y oportunidad.

En su disposición transitoria segunda "*Vigencia, Innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes*", la LISTA dispone que: "*1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta*

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas

ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.

Por su parte, en el apartado tercero de dicha disposición se indica: “Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformación urbanísticas en suelo no urbanizable hasta a que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior”.

El art. 86 de la LISTA establece que *“la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación”... “La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de ella actividad urbanística”.*

Según lo indicado en el art. 86.2 de la LISTA, se entiende por revisión *“la adopción de un nuevo modelo establecido por el instrumento de ordenación urbanística”.* En el apartado 3 se indica que *“toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación”.* La innovación objeto de informe no supone un nuevo modelo en el instrumento de ordenación urbanística, sino que afecta puntualmente a la normativa urbanística en una calificación concreta (edificación entre medianeras - Entorno centro histórico), por lo que se correspondería con una modificación.

La innovación, cuyo objeto es el art. 5.79 del PEPRICCH, referido a la zonificación Edificación entre medianeras - Entorno centro histórico, no afecta a las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal (art. 63 LISTA), ni a las de los Planes de Ordenación Urbana (art. 66 LISTA), si no que afecta a la regulación normativa de las agregaciones parcelarias y la ocupación para uso aparcamiento establecida en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, para la zona indicada.

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas

2. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Se recoge a continuación los artículos cuyo contenido se innova, indicando en negrita los epígrafes modificados:

Estado actual.

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 10 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 reparcación correspondientes, las que siguen:

- Superficie mínima de parcela: ochenta (80) metros cuadrados.

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas

- Longitud mínima de fachada para cada parcela: quinientos cincuenta (550) centímetros.

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

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas

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.

Estado modificado.

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, **lo cual deberá justificarse en el estudio de detalle que se redacte.**
- No perjudique al contenido, carácter y tratamiento del patrimonio edificado.

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 linderó 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

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas

proyectada, y se justifique el mantenimiento de los criterios de intervención y/o catalogación establecidos por este documento para las parcelas afectadas, **así como el no impacto negativo en el Conjunto Histórico.**

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 reparcación correspondientes, las que siguen:

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

Artículo 5.75. 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.

d) En aquellas parcelas con uso garaje en 1º o 2º categoría (exclusivo o dominante). El resto de usos que se implante en la parcela deberán cumplir el apartado 1 del presente artículo.

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

DOCUMENTO DE AVANCE

Modificación de los arts. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba relativo a las condiciones de parcelación y la ocupación de las parcelas

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.

En Priego de Córdoba, en la fecha de la firma,