



Expediente: **2024/33639**
Urbanismo JCL/bcr

ANUNCIO
LA PRESIDENTA DEL ÁREA DE URBANISMO

HACE SABER: Que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Priego de Córdoba, en sesión celebrada el día 3 de octubre de 2024, ha aprobado inicialmente el documento de innovación de los art. 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba, que afecta a las condiciones de parcelación y ocupación de parcelas, para facilitar y fomentar la construcción de aparcamientos en la zona del entorno del Conjunto Histórico declarado de Priego de Córdoba.

Redacción modificada en el documento de Aprobación Inicial

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 concurran 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.
- **Sólo podrán agregarse como máximo 4 parcelas, siempre y cuando la suma de la superficie final no exceda los 600 m².**

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).

Página 1 de 3

Plaza de la Constitución, 3 - CP: 14800 - Priego de Córdoba - C.I.F.: P-1405500-H
Sede Electrónica: www.priegodecordoba.es/priego
Telf: 957708455 - Fax: 957708409 - E-mail: urbanismo@aytopriegodecordoba.es

Código seguro de verificación (CSV):

7805 E9AF D03A FA99 7669



7805E9AFD03AFA997669

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por Presidenta Área Urbanismo y Vivienda SILES MONTES MARTA ISABEL el 09-10-2024

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 decubierto-, 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, **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 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 5.75. 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 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.

Página 2 de 3

Plaza de la Constitución, 3 - CP: 14800 - Priego de Córdoba - C.I.F.: P-1405500-H
Sede Electrónica: www.priegodecordoba.es/priego
Telf: 957708455 - Fax: 957708409 - E-mail: urbanismo@aytopriegodecordoba.es

Código seguro de verificación (CSV):

7805 E9AF D03A FA99 7669



7805E9AFD03AFA997669

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por Presidenta Área Urbanismo y Vivienda SILES MONTES MARTA ISABEL el 09-10-2024

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.

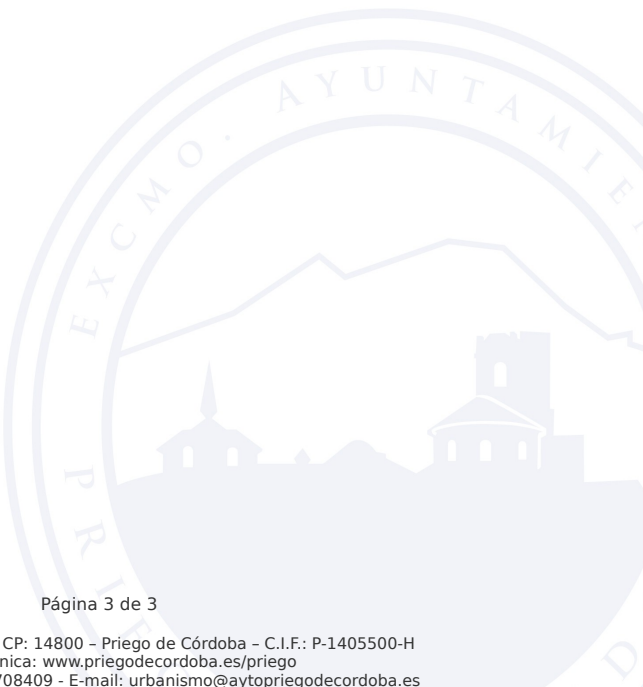
En todo caso deberán cumplirse las condiciones de regulación de usos, las generales de regulación de la edificación, y cualesquiera de las legislaciones sectoriales de aplicación que para el destino de dicha planta baja fuesen de aplicación.

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.

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

Quedan suspendidas las aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en aquellas áreas afectadas por esta innovación inicialmente aprobada en aplicación de los arts. 78.2 de la LISTA, y 103 de su Reglamento General, esta suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.

En Priego de Córdoba a fecha de la firma,



Página 3 de 3

Plaza de la Constitución, 3 - CP: 14800 - Priego de Córdoba - C.I.F.: P-1405500-H
Sede Electrónica: www.priegodecordoba.es/priego
Telf.: 957708455 - Fax: 957708409 - E-mail: urbanismo@aytopriegodecordoba.es

Código seguro de verificación (CSV):

7805 E9AF D03A FA99 7669



7805E9AFD03AFA997669

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.priegodecordoba.es>

Firmado por Presidenta Área Urbanismo y Vivienda SILES MONTES MARTA ISABEL el 09-10-2024