

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Priego de Córdoba

BOP-A-2025-1271

ANUNCIO

LA PRESIDENTA DEL ÁREA DE URBANISMO
HACE SABER

Que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2025, ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva documento "Innovación de los artículos 5.73 y 5.75 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Priego de Córdoba"; lo que se publica a los efectos de su general conocimiento.

Al objeto de su efectiva consideración, tras la aprobación plenaria, mediante el presente se transcribe la modificación del siguiente articulado:

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 cuando 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, con excepción de que la parcela resultante se destine a edificio con uso dominante o exclusivo de aparcamiento, en cuyo caso podrán agregarse un máximo de cuatro (4) parcelas, siempre y cuando la suma de la superficie final no exceda los 600 m², y se justifique con un estudio de detalle que dicha agregación no se incide negativamente en el Conjunto Histórico.

- Para el caso de agregación, al menos una de las parcelas tendrá una superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados, con excepción de que la parcela resultante se destine a uso dominante o exclusivo de aparcamiento, en cuyo caso podrá agregarse cualquier parcela siempre y cuando se cumplan los apartados anteriores.

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 1^a 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, 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 repartición 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 1^a categoría (vivienda unifamiliar), el 85% de la superficie de parcela.

- Para el uso dominante de vivienda en 2^a categoría (vivienda plurifamiliar), y otros usos con carácter exclusivo o dominante, estará en función del número de plantas:

- Para 1 o 2 plantas: el 80% de la superficie de parcela.
- Para 3 o 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 1^o o 2^o categoría (exclusivo o dominante), siempre que se justifique el resultado volumétrico y formal en relación al conjunto histórico. 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.

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.

Se ha procedido al depósito de esta innovación en el Registro del Ayuntamiento de Priego de Córdoba con fecha 2 de abril de 2025 con el nº de registro 72, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, el 25 de abril de 2025, con el número de registro 10.450, la misma entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

A su vez, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento: <https://priegodecordoba.es>.

Priego de Córdoba, 29 de abril de 2025.– La Presidenta Área de Urbanismo y Vivienda, Marta Isabel Siles Montes.

