

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA «INNOVACIÓN DEL PEPRICCH DE PRIEGO DE CÓRDOBA – FICHA DE PROTECCIÓN DE C/CARRERA DE ÁLVAREZ N.º 2», DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE PRIEGO DE CÓRDOBA (CÓRDOBA), A INSTANCIAS DE SU AYUNTAMIENTO.

Expte.: EAE-22-008

1.- OBJETO

En la Sección 4ª. *Evaluación Ambiental Estratégica* de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, modificada por la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, se regula la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria y simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme a las determinaciones de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental*. El presente Informe se elabora en base a lo contenido en los artículos 39 y 40 de la citada *Ley 7/2007, de 9 de julio*.

Según la documentación aportada, la innovación constituye en esencia un documento sustitutorio y complementario de la

FICHA DEL CATÁLOGO DEL PATRIMONIO EDIFICADO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE CÓRDOBA.

IDENTIFICACIÓN: C/ CARRERA DE ÁLVAREZ N.º 02

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL: 4543503UG9444S0001IW

NIVEL DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL

La finalidad de la innovación es corregir los errores materiales existentes en la actual ficha de protección y modificar las condiciones de protección del cuerpo edificatorio ubicado en la parte central del solar.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, según lo establecido en el artículo 40.4.c) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, la «Innovación del PEPRICCH de Priego de Córdoba – Ficha de protección de C/Carrera de Álvarez N.º 2», se encuentra sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica **simplificada**:

«Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

Los planes especiales de los apartados a), c), f), y h) del artículo 70.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

Según lo establecido en el artículo 40.1 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, «la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes».



FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	10/03/2023	PÁGINA 1/7
VERIFICACIÓN	Pk2jm98D9KJ9X5NV2CB6MEUM4E7SVP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



De acuerdo con lo reflejado anteriormente, según el artículo 39 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, el órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.

b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de 15 días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Este Informe consta de los siguientes Anexos:

- **Anexo I:** características básicas del planeamiento propuesto y del Documento Ambiental Estratégico aportado.
- **Anexo II:** copias de los informes recibidos como respuesta a las consultas efectuadas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

2.- TRAMITACIÓN

En fecha 12 de diciembre de 2022 tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de la «*Innovación del PEPRICCH de Priego de Córdoba – Ficha de protección de C/Carrera de Álvarez N.º 2*», presentada por el Ayuntamiento de Priego de Córdoba (Córdoba), conforme a lo establecido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*. Junto a la solicitud se aportó el *Documento Ambiental Estratégico* y el documento borrador de la Innovación.

En fecha 31 de enero de 2023 se emite Resolución del Delegado Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Córdoba, por la que se admite a trámite la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la «*Innovación del PEPRICCH de Priego de Córdoba – Ficha de protección de C/Carrera de Álvarez N.º 2*», a instancias de su Ayuntamiento.

Dada la entidad de la actuación, al objeto de llevar acabo el trámite de consultas previsto en el artículo 39.2 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, en fecha 3 de febrero de 2023 se solicita informe a la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Córdoba, como organismo afectado. En fecha 22 de febrero de 2023 la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico en Córdoba remite el informe solicitado en el párrafo anterior.

En fecha 10 de marzo de 2023 se emite Propuesta de Informe Ambiental Estratégico por el Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial.

FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS		10/03/2023	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	Pk2jm98D9KJ9X5NV2CB6MEUM4E7SVP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



Documentación que integra el expediente

- Documento de planeamiento «Innovación al PEPRICCH», redactado por J. L. R. M., en fecha agosto de 2022.
- Documento Ambiental Estratégico, redactado por J. M. C. del P., ingeniero de Montes, colegiado n.º 3264 COIMM, en fecha septiembre de 2022.

3.- AFECCIONES Y CONSIDERACIONES AMBIENTALES

En relación a los efectos ambientales previsibles de la actuación planteada, el Documento Ambiental Estratégico establece que los efectos ambientales previsibles identificados fruto de la Innovación propuesta serán fundamentalmente nulos o de carácter positivo, y mayormente asociados a la fase ejecutoria de las obras.

De acuerdo con lo anterior, se analizan los previsibles impactos el medio ambiente atmosférico, el suelo, la hidrología, el medio biótico, el medio perceptual, el patrimonio histórico-cultural, el medio socioeconómico y el cambio climático.

Tras dicho análisis, el Documento concluye que la ejecución de las obras de rehabilitación vinculadas al proyecto de innovación pretendido genera afecciones medioambientales (básicamente una potencial alteración de calidad del suelo y de emisiones sonoras y polvo a la atmósfera) que, aun siendo de componente negativa y valoración cuantitativa moderada o baja, por su emplazamiento en zona urbana, corta duración de las obras, baja intensidad de los impactos y reversibilidad de los mismos, no impiden que el desarrollo del proyecto sea viable considerando las pertinentes medidas correctoras y plan de vigilancia ambiental que lo acompañan.

En materia de Patrimonio Histórico

Se estará a lo dispuesto en el Anexo II.

4.- PRONUNCIAMIENTO

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, de conformidad con el artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, esta Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, a los solos efectos ambientales,

DETERMINA

Que la «Innovación del PEPRICCH de Priego de Córdoba – Ficha de protección de C/Carrera de Álvarez N.º 2», presentada por el Ayuntamiento de Priego de Córdoba (Córdoba)», no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el Informe Ambiental Estratégico que se apruebe, así como las incluidas en el Borrador de la Innovación y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	10/03/2023	PÁGINA 3/7
VERIFICACIÓN	Pk2jm98D9KJ9X5NV2CB6MEUM4E7SVP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el presente Informe Ambiental Estratégico, perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la innovación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo.: Rafael Martínez Ruedas

FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS		10/03/2023	PÁGINA 4/7
VERIFICACIÓN	Pk2jm98D9KJ9X5NV2CB6MEUM4E7SVP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



ANEXO I

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN Y DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Objetivo de la Innovación

Según la documentación aportada, la innovación constituye en esencia un documento sustitutorio y complementario de la

FICHA DEL CATÁLOGO DEL PATRIMONIO EDIFICADO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE PRIEGO DE CÓRDOBA.

IDENTIFICACIÓN: C/ CARRERA DE ÁLVAREZ Nº 02

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL: 4543503UG9444S0001IW

NIVEL DE PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL

En consecuencia, la finalidad de la presente Innovación de la ficha de catálogo referida es **corregir los errores materiales existentes en la actual ficha de protección y modificar las condiciones de protección del cuerpo edificatorio ubicado en la parte central el solar.**

Los motivos que justifican el planteamiento de esta propuesta de innovación son los siguientes:

1. Gran discrepancia entre la ficha del catálogo y la realidad.
2. El estado constructivo de algunas partes del edificio.
3. Adecuación a necesidades.

Se estima conveniente la realización de dicha actuación, ya que es una oportunidad para adaptar la Revisión de las Normas Subsidiarias de Priego de Córdoba a una realidad existente y consolidada en el entorno urbano objeto del estudio.

Documento Ambiental Estratégico

El Documento Ambiental Estratégico aportado se estructura de acuerdo con lo indicado en el artículo 39.1 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* y, en términos generales, se entiende que su contenido y análisis son suficientes y proporcionales con la extensión y magnitud del planeamiento propuesto.

Se realiza una descripción detallada del objeto de la actuación, ya reflejado anteriormente, así como una recopilación de antecedentes urbanísticos sobre el ámbito de actuación.

En cuanto a la **elección de alternativas**, se han estudiado dos alternativas de ordenación:

- **Alternativa CERO:** no actuación, dejar el ámbito en su estado actual y no modificar la Ficha de Catálogo que le otorga la protección estructural a algunos de sus elementos y marca las directrices de actuación sobre el mismo.

FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	10/03/2023	PÁGINA 5/7
VERIFICACIÓN	Pk2jm98D9KJ9X5NV2CB6MEUM4E7SVP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- **Alternativa UNO:** modificar la ficha de Catálogo del Inmueble, corrigiendo los errores materiales existentes actualmente en ella, a la vez que se reordena y extiende la protección estructural de los diferentes elementos del cuerpo edificatorio ubicado en la parte central del inmueble, conforme a la realidad física del edificio.

Del análisis de las diferentes alternativas a desarrollar, se ha considerado más adecuado elegir la **Alternativa UNO** al entender que, sobre la actuación planteada y los objetivos perseguidos, es la propuesta más viable desde todos los puntos de vista analizados.

Respecto al desarrollo previsible del plan, se limita a enumerar las diferentes fases del procedimiento administrativo relativo a la tramitación de la presente innovación.

En cuanto a los efectos previsibles del plan, el Documento Ambiental Estratégico establece que los efectos ambientales previsibles identificados fruto de la Innovación propuesta serán fundamentalmente nulos o de carácter positivo, y mayormente asociados a la fase ejecutoria de las obras.

De acuerdo con lo anterior, se analizan los previsibles impactos el medio ambiente atmosférico, el suelo, la hidrología, el medio biótico, el medio perceptual, el patrimonio histórico-cultural, el medio socioeconómico y el cambio climático.

Tras dicho análisis, el Documento concluye que la ejecución de las obras de rehabilitación vinculadas al proyecto de innovación pretendido genera afecciones medioambientales (básicamente una potencial alteración de calidad del suelo y de emisiones sonoras y polvo a la atmósfera) que, aun siendo de componente negativa y valoración cuantitativa moderada o baja, por su emplazamiento en zona urbana, corta duración de las obras, baja intensidad de los impactos y reversibilidad de los mismos, no impiden que el desarrollo del proyecto sea viable considerando las pertinentes medidas correctoras y plan de vigilancia ambiental que lo acompañan.

Por otra parte, en el Documento se han considerado las distintas incidencias sobre los planes sectoriales y territoriales, estando estas conformadas fundamentalmente por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba (POTSURCO) y el propio planeamiento urbanístico municipal,

Se detallan en el Documento una serie de medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan. Estas medidas se diferencian en medidas para la fase de obra y medidas relativas al diseño de edificaciones. Posteriormente, se valora la incidencia en materia de cambio climático. Respecto a dicha incidencia, el contenido de la documentación se ajusta a lo establecido en el artículo 19 de la *Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía*.

Todas las medidas propuestas en los apartados anteriores habrán de cumplirse, siendo el Ayuntamiento de Priego de Córdoba el responsable de tal cumplimiento.

Finalmente, se reflejan los trabajos de seguimiento ambiental del plan.

FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS		10/03/2023	PÁGINA 6/7
VERIFICACIÓN	Pk2jm98D9KJ9X5NV2CB6MEUM4E7SVP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		



ANEXO II

RESULTADO DE LAS CONSULTAS

Se describen a continuación las respuestas recibidas a las consultas realizadas a los distintos organismos afectados y personas interesadas, **adjuntándose asimismo copia de las mismas, las cuales deberán ser tenidas en cuenta en la redacción de los documentos técnicos necesarios para continuar con la tramitación del expediente:**

Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería Cultura y Patrimonio Histórico

Con fecha 22/02/2023 se recibe escrito de la referida Delegación Territorial en el que se indica que la citada innovación **deberá ser informada tras su aprobación inicial por la Dirección General de Patrimonio Histórico e Innovación y Promoción Cultural, por afectar al Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, Bien de Interés Cultural**. Una propuesta de dicha innovación fue remitida por el Ayuntamiento de Priego de Córdoba en junio del año pasado, emitiéndose el informe que se adjunta.

FIRMADO POR	RAFAEL MARTINEZ RUEDAS	10/03/2023	PÁGINA 7/7
VERIFICACIÓN	Pk2jm98D9KJ9X5NV2CB6MEUM4E7SVP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Nuestra referencia: SBC/JTVW
Asunto: EIA 2 2023

**Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente
y Economía Azul**
Delegación Territorial en Córdoba
Servicio de protección ambiental
C/Tomás de Aquino s/n, 7ª planta
14071 - CÓRDOBA

En relación con la solicitud de consultas relativas a la **Evaluación estratégica simplificada de la innovación del PGOU de Priego de Córdoba, inmueble de C/Carrera de Alvarez 2** (EAE-22-008), se indica que la citada innovación deberá ser informada tras su aprobación inicial por la Dirección General de Patrimonio Histórico e Innovación y Promoción Cultural, por afectar al Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, Bien de Interés Cultural. Una propuesta de dicha innovación fue remitida por el Ayuntamiento de Priego de Córdoba en junio del año pasado, emitiéndose el informe que se adjunta.

EL JEFE DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES,

Fdo.: Jesús M. Muñoz Díaz

C/Capitulares, 2 14071 Córdoba
Telf: 957 015 300
informacion.dpcordoba.ccul@juntadeandalucia.es



JESUS MIGUEL MUÑOZ DIAZ		22/02/2023	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJA85THBMNKZ4VRUZHNSYS5PNV9A	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

INFORME: PROPUESTA DE INNOVACIÓN DE LA FICHA DE CATÁLOGO DEL EDIFICIO DE CALLE CARRERA DE ÁLVAREZ 2 EN PRIEGO DE CÓRDOBA. EXPEDIENTE IPLAN/6/2022

1. ANTECEDENTES

Por decreto de 7 de diciembre de 1972, se protegió como Conjunto Histórico el Barrio de la Villa de Priego de Córdoba, Bien de Interés Cultural en base a lo establecido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español. Por decreto 260/2002, de 15 de octubre, se declaró Bien de Interés Cultural la Ampliación del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba, inscribiéndose en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Con fecha 27/4/2001, el Ayuntamiento de Priego de Córdoba aprobó definitivamente el Plan Especial de protección, reforma interior y Catálogo del centro histórico de Priego de Córdoba. La Dirección General de Bienes Culturales informó favorablemente dicho Plan Especial por resolución de 8 de agosto de 2001. Con posterioridad se han tramitado distintos expedientes de Modificación.

Se ha presentado con fecha 7 de junio de 2022 Propuesta de Innovación de la Ficha de Catálogo del edificio de calle Carrera de Álvarez 2. La documentación se completa con fecha 05/07/2022. Se ha visitado el edificio el pasado 20 de junio.

2. CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA

La Innovación propuesta afecta a la Ficha de Catálogo del edificio de Carrera de Álvarez 2, con nivel de protección estructural. Forma parte del Conjunto Histórico de Priego, bien de interés cultural; y del entorno de protección del Castillo y recinto amurallado de Priego, conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

El edificio de Carrera de Álvarez 2 se describe en la Ficha de Catálogo como "Vivienda unifamiliar tipo tradicional casa patio, que se ha visto transformada por la ubicación en su planta baja de un uso comercial-bar que ha llevado a alteraciones profundas del trazado original del patio. El cuerpo edificado hacia la Carrera de Álvarez presenta doble crujía, con escaleras de ida y vuelta con rica barandilla de madera en segunda crujía. El patio se sitúa tras esta doble crujía, dando paso a un cuerpo edificado, tránsito hacia el patio posterior, el cual concluye en un cuerpo de postigo. La fachada presenta tres plantas con una interesante composición simétrica en torno a la puerta principal de acceso, donde destaca la ritmación creada por la disposición de elementos apilastrados que dividan la fachada verticalmente en tres entrepaños. Acompañan a estos apilastrados las correspondientes líneas de impostas y cornisas que delimitan horizontalmente la composición. Las ventanas y balcones se componen dispuestas a eje vertical. Destaca el tratamiento de acabado a la cal de la fachada, en bitono, blanco para la zona de zócalo, apilastrados, impostas, cornisa, alero y recercados de huecos; y en tono amarillo para el fondo de la composición."

En la Ficha de Catálogo vigente se asigna protección estructural al cuerpo de fachada (con un importante número de elementos catalogados); protección volumétrica al patio principal (debe mantenerse su forma y situación); protección volumétrica al segundo cuerpo, con tres plantas de altura; y protección volumétrica al cuerpo recayente al callejón trasero (postigo), con dos plantas de altura. Se protege el carácter



FIRMADO POR	JESÚS TOMÁS VENTURA VILLANUEVA	FECHA	15/07/2022
ID. FIRMA	RXPMw768KQL38W42z9h9YCY1swFTiq	PÁGINA	1/3



estructurante de la relación entre el volumen principal, pieza edificada en torno al patio principal, patio secundario y pieza de postigo; así como la relación funcional y espacial entre la Carrera de Álvarez y el callejón de acceso al postigo. Como medidas correctoras, la recuperación del zaguán original en primera crujía y la recuperación de la traza originaria del patio principal.

La propuesta de innovación se apoya en los siguientes motivos:

- Gran discrepancia entre la Ficha de Catálogo y la realidad. La forma del solar difiere de lo señalado en la Ficha (también difiere de la parcela catastral). Existe un sótano no reflejado en la Ficha. Existe una entreplanta en el nivel superior del cuerpo de fachada no reflejada en la Ficha. La planta baja del cuerpo principal no se representa correctamente. El patio principal de la Ficha no se corresponde en forma con la realidad y está ocupado por el bar. El segundo cuerpo se representa en la Ficha con tres plantas de altura, cuando solo tiene dos.
- El mal estado constructivo de algunas partes del edificio: bóveda del sótano parcialmente derruido; acceso al segundo cuerpo desaparecido; cubierta del segundo cuerpo parcialmente repuesta con chapa metálica; cuerpo de postigo parcialmente derruido; patio principal cubierto con fibrocemento.
- La adecuación a las necesidades de la propiedad.

Se proponen los siguientes ajustes en la Ficha:

- La forma de la parcela, la disposición de los distintos elementos construidos patios y alturas en estado actual se ajustan a la realidad.
- Se mantiene la protección estructural del cuerpo de fachada, con la planta sótano y entreplanta superior.
- Se asigna protección volumétrica a un patio de mayores dimensiones que el existente.
- Se elimina la protección volumétrica del segundo cuerpo.
- Se mantiene la protección volumétrica del último cuerpo (postigo al callejón trasero).

Se ha completado la documentación con planimetría del anteproyecto de vivienda unifamiliar que se pretende realizar.

3. VALORACIÓN

El edificio de Carrera de Álvarez 2 se organiza con un cuerpo principal en fachada de dos crujías y tres plantas de altura, con la escalera en segunda crujía. Sótano abovedado en la primera crujía y altillo en el nivel superior de segunda crujía. Tras este cuerpo, el patio principal, de difícil identificación por las alteraciones que produjo la implantación del bar y el deficiente estado general de conservación. Un segundo cuerpo conformado por una crujía con dos plantas de altura; otro patio y cuerpo en doble crujía, también con dos plantas, postigo de salida a la calle trasera. Estructura de muros y machones de carga, con forjados presumiblemente de madera. Cubiertas de tejado en todo el edificio (en parte del segundo cuerpo sustituidas por chapa metálica) sobre armaduras de rollizos de madera; patio cubierto con fibrocemento. A reseñar una pila de piedra situada en la zona del bar. Destaca la fachada, estructurada con pilastras, impostas y cornisa; con huecos ordenados. Zócalo inadecuado de piedra artificial y ventana lateral convertida en puerta. Se encuentra actualmente sin uso (aparentemente desde hace muchos años) y en mal estado de conservación, con algunos elementos ya derruidos.

Se constatan algunos errores en la Ficha de Catálogo relativos al estado actual del edificio, que se considera plenamente justificado corregir: forma de la parcela, altura del segundo cuerpo, existencia de sótano en primera crujía.

Código:RXPMw768KQL38W42z9h9YCY1swFTiq.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JESÚS TOMÁS VENTURA VILLANUEVA	FECHA	15/07/2022
ID. FIRMA	RXPMw768KQL38W42z9h9YCY1swFTiq	PÁGINA	2/3



Definir la forma y superficie del patio principal con protección volumétrica requiere una interpretación, puesto que actualmente se encuentra cubierto e incorporado a la distribución del bar y parcialmente ocupado con añadidos. De hecho, en la Ficha se propone como actuación específica la recuperación del trazado originario del patio.

Ni el patio ni el segundo cuerpo construido contienen elementos materiales o formales de interés; la Ficha de Catálogo vigente reconoce el valor tipológico de la secuencia de espacios construidos y patios del edificio, entre la Carrera de Álvarez y el callejón trasero. En este sentido, la idea proyectual de la propiedad es más elemental, con un único patio que relaciona el cuerpo de fachada protegido y el cuerpo recayente al callejón trasero ampliado con obra nueva.

La delimitación que se propone para el patio con protección volumétrica no tiene sentido, al no guardar relación con el edificio existente catalogado.

Visto todo lo anterior, se considera que la modificación de la Ficha de Catálogo del edificio de Carrera de Álvarez 2 puede abordarse con las siguientes directrices:

- Las características de la parcela y del edificio se adecuarán a la realidad reconocida, corrigiendo los errores detectados en planimetría y ampliando la descripción.
- Mantener la protección estructural del cuerpo de fachada con su altura H existente, especificando los distintos elementos catalogados en el área de protección estructural (incluir la pila de piedra).
- Mantener la protección volumétrica del cuerpo recayente al callejón trasero, con altura de dos plantas y cubierta de teja.
- Podría suprimirse la protección volumétrica del patio y segundo cuerpo, por su indefinición y carencia de interés formal.
- Debe incluirse en la Ficha (Elementos Catalogados, área de protección estructural) que tras el cuerpo de fachada se dispondrá un patio, que podrá estar parcialmente ocupado únicamente con elementos de circulación.
- Debe incluirse en la Ficha (Elementos Catalogados, área de protección volumétrica) que se recomienda disponer un patio de contacto con el cuerpo recayente al callejón trasero.
- Ajustar el texto de la Ficha, manteniendo *otros elementos a catalogar, elementos discordantes y medidas correctoras*, etc.
- La documentación técnica de la modificación, además del levantamiento planimétrico del edificio (debe corregirse el trazado de cubierta del cuerpo de fachada e incluir alzados y secciones), reporte fotográfico y memoria justificativa, contendrá la propuesta de nueva Ficha ajustada al mismo formato del vigente Plan Especial.

El Asesor Técnico,

Jesús T. Ventura Villanueva

FIRMADO POR	JESÚS TOMÁS VENTURA VILLANUEVA	FECHA	15/07/2022
ID. FIRMA	RXPMw768KQL38W42z9h9YCY1swFTiq	PÁGINA	3/3