

**ACTA NÚMERO 07/23**  
**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR**  
**LA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE CÁDIZ EL DÍA 26/07/2023**

**ASISTEN:**

**PRESIDENTE**

D. Jorge Vázquez Calderón Delegado Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Cádiz

**VOCALES**

D. Javier Piqueras Alonso Jefe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Cádiz

D. Carlos Quevedo Rojas Representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

Dña. Teresa Ortega Álvarez-Ossorio Representante de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

D. Juan Alonso de la Sierra Fernández Persona de reconocido prestigio en materia de Patrimonio Histórico

**SECRETARIA**

Dña. Maravillas Aizpuru Rosado Licenciada en Derecho de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Cádiz

En Cádiz, siendo las 09:30 horas del día 26 de julio de 2023 se constituye la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico con la asistencia presencial de los miembros citados con anterioridad, previamente invitados a la sesión al efecto. Por lo que, una vez comprobada la concurrencia de los requisitos establecidos para la válida constitución del órgano, se procede a analizar los asuntos que se detallan a continuación, incluidos todos ellos en el Orden del Día de la sesión.

**1.-** Aprobación del Acta n.º 05/23 de 23 de junio y del Acta n.º 06/23 de 29 de junio.

**2.-** Estudio e informe de las siguientes **actuaciones**:

C/ Cánovas del Castillo, 35.  
11001 Cádiz.  
T: 956 00 94 00 | F: 956 00 94 45  
informacion.dpcadiz.ccul@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 1/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



1)

**Expte.: 2022/250**

**Localidad: ROTA**

**Emplazamiento: C/ Higuereeta, n.º 44**

**Asunto: Obras de Reforma y Ampliación de vivienda**

**Proyecto Básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar en la Calle Higuereeta n.º 44 de Rota (Cádiz)**

**1 – DATOS ADMINISTRATIVOS**

**Expte.:** 2022/250  
**N.º Registro:** 202299904770736  
**Fecha registro:** 12 de mayo de 2022

**2 – DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN**

**Asunto:** Reforma y ampliación de vivienda unifamiliar  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** Rota  
**Dirección / localización:** C/ Higuereeta n.º 44

**3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES**

**Justificación:** Actuación localizada en Conjunto Histórico  
**Datos del bien:** CH de Rota. DECRETO 229/2003, de 22 de julio, por el que se declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado de la población de Rota (Cádiz), publicado en BOE n.º 235 de 1 de octubre de 2003.  
**Delegación de competencias:** Competencias no delegadas

**4 – DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA**

El día 12 de mayo de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial con n.º de registro 202299904770736 la solicitud de autorización de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar situada en la Calle Higuereeta n.º 44 del municipio de Rota, que viene acompañada del Proyecto Básico. El 11 de agosto se remite un nuevo documento describiendo la situación actual del inmueble que incluye reportaje fotográfico (N.º registro 202299909268284) y posteriormente, el 17 de abril de 2023, se entrega de nuevo el Proyecto (N.º registro 202399904872007) con los planos girados porque aparecían cortados en el documento inicial.



FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 2/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Una vez analizado el Proyecto, el 6 de junio de 2023 se emite informe de solicitud de información complementaria en relación a la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística así como a aportar plano de fachada con dimensiones, materiales y acabados, compuesta con la de los edificios colindantes, tanto en la situación actual como propuesta. Dicha documentación se remite el 27 de junio (n.º registro 202399908333460)

Se trata de una actuación sobre una edificación de dos plantas (Baja + 1) más castillete de escalera, con una superficie construida de 247,96 m<sup>2</sup> en la que hay actualmente dos viviendas. La estructura se encuentra en mal estado de conservación debido a las humedades por capilaridad y filtración que sufre el inmueble desde hace tiempo, lo que ha originado grietas y desprendimientos. En el Proyecto se propone conservar la primera crujía de muros de carga y forjados de madera y demoler el resto para diseñar un nuevo programa residencial de vivienda unifamiliar.

La nueva vivienda se compone de garaje abierto al patio trasero, salón-comedor-cocina, despacho, dormitorio y dos baños en planta baja y tres dormitorios, salón-estar y dos baños en planta alta, así como una zona de servicio en planta ático con lavadero, trastero y escalera retranqueado 3,55 m. de la fachada. Tras la reforma resultará una superficie total construida de 294,26 m<sup>2</sup> desglosada en 123,30 m<sup>2</sup> en planta baja, 124,66 m<sup>2</sup> en planta primera y 46,30 m<sup>2</sup> en planta ático.

La fachada actual está compuesta por dos puertas y tres ventanas en planta baja, más tres ventanas y un balcón en la alta. Las partes ciegas aparecen enfoscadas y pintadas de color blanco excepto el zócalo que va con aplacado de piedra así como recercados y cornisas que están enfoscados y pintados de color beige.

La fachada propuesta se desarrolla mediante cuatro ejes de modulación con puerta de garaje situada en el borde izquierdo que lleva un hueco superior alargado, y junto a ella, la puerta de acceso peatonal además de dos ventanas, en planta alta irán cuatro balcones con pretil de vidrio; superiormente queda rematada por el pretil de la azotea. Ninguno de los huecos nuevos lleva recercado.

Se conserva la altura de la edificación anterior respetando las cornisas, se reviste de aplacado de piedra caliza de toda la planta baja. Las partes ciegas irán enfoscadas de mortero de cal color natural, la carpintería de madera barnizada en marrón oscuro en puertas y en ventanas de aluminio lacadas en blanco. La cerrajería de ventanas inferiores se pintará de color gris oscuro.

## 5 - PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES DE LA PROPUESTA

La parcela se encuentra incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Rota declarado Bien de Interés Cultural (Decreto 229/2003, BOE n.º 235 de 1 de octubre de 2003), cuyo régimen de protección queda establecido en el Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico (PEPMCH), aprobado definitivamente el 28 de marzo de 2022 (BOP n.º 134 de 14 de julio de 2022), en el que no se contempla la protección individual del inmueble objeto del Proyecto aunque sí está catalogado el colindante, C/Higuereta n.º 42, con Nivel de Protección Global (Ficha N2.30)

Se redacta el presente informe en virtud del Art. 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía que establece que será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a las restantes licencias y autorizaciones que fueran pertinentes para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 3/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFBR7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción, como es el caso de la finca que está dentro del Conjunto Histórico.

Este espacio cuenta con las determinaciones de protección de bienes inmuebles que establece el Art. 30 de la citada Ley a través del PEPMCH, sin embargo el Ayuntamiento de Rota aún no ha solicitado la delegación de competencias para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40. En el caso de demoliciones, regirá lo establecido en el Art. 38.3 de la Ley 14/2007 y el Art. 21.3 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE), tratándose de actuaciones no delegables.

Conforme al Art. 8.1 de la Normativa del PEPMCH los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones incluidos en su ámbito tienen el deber de conservación de los mismos, para lo que han de realizar las obras de mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En el Plano "PO-06. Situación de las Parcelas e Intervenciones Admisibles" se establece para la parcela la posibilidad de intervenciones de rehabilitación, con sustituciones parciales y ampliaciones hasta el límite de la edificabilidad asignada. El inmueble no puede ser demolido y sustituido salvo que fuera declarado en situación de ruina no causada por incumplimientos del deber de conservación (Art. 9.6 Apdo. 2.d)

Las normas a las que deberá ajustarse la actuación derivan de las condiciones particulares de la Zona de Ordenación "AH - Arrabal Higuera-Mina" regulada en el Art. 12.1 y siguientes, así como de las condiciones comunes establecidas en el Capítulo 10 de las Normas y Ordenanzas del PEPMCH (Art. 10.1 y siguientes) De ellas, se destacan las siguientes:

- Condiciones de Edificabilidad (Art. 12.6) La superficie máxima construible será, para parcela con dos plantas más ático, la Máxima ocupación de parcela calculada según el Art. 12.4, multiplicada por 2,30. El ático se deberá retranquear de la línea de fachada al menos 300 cm. con una ocupación que en ningún caso podrá superar el 50% de la superficie de la parcela.

*El Plano "PO-03 de Alineaciones, Rasantes y Altura de la Edificación" contempla una altura máxima de dos plantas (PB+1) más ático para esta finca. Por otro lado el Proyecto cumple las condiciones de edificabilidad y altura máxima.*

- Condiciones para las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima (Art. 10.7) Los petos tendrán una altura máxima de 140 cm, los castilletes que permitan el acceso a las azoteas estarán retranqueados una crujía de la línea de fachada. Los paneles solares y fotovoltaicos deben colocarse y diseñarse de forma que no se genere contaminación visual desde el espacio público.

*El pretil tiene una altura de 110 cm, el castillete está retranqueado una crujía (3,55 m.) y los paneles solares se sitúan en la cubierta del castillete pero elevándolos por encima del pretil cuando no debe sobrepasarse para no ser visibles desde el espacio público.*

- Condiciones para las fachadas (Art. 10.9) Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que se valoren los edificios con valor histórico y artístico. La suma de las superficies de todos los huecos ha de ser menor al 45% de la superficie total de la fachada, la suma de la anchura de todos los huecos de fachada en cada planta ha de ser menor al 60% de la longitud de planta baja y menor al 40% en el resto de las plantas. Los huecos de garaje tendrán un ancho menor de 350 cm. y quedarán a una distancia mínima de 70 cm. de la línea medianera (en el Proyecto aparece 30 cm.) Los colores adecuados para los elementos de la fachada son los de las gamas del blanco, los elementos de resalte podrán pintarse en el mismo color del plano de fachada

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 4/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFBR7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



o en blanco, y los zócalos en tonos ocres, grises o marrones en caso de paramentos blancos. Las carpinterías se pintarán en colores tradicionales (blanco, gris o marrón oscuro, también barnizada en tonos oscuros); las cerrajerías en colores verde muy oscuro, blanco, negro o gris oscuro.

*El ancho de la puerta de garaje aparece en planos con una dimensión de 2,30 m. mientras que en la justificación de la normativa de la memoria salen 3,25 m. (Pág. 8 Documento Complementario), lo que significaría no cumplir la separación mínima de 70 cm. a medianería. Se ha de suprimir la ventana horizontal superior para alinear el dintel de la puerta de garaje al resto de huecos de planta baja.*

*Al objeto de armonizar la composición de la nueva fachada con las edificaciones colindantes, en especial la catalogada, los huecos de planta alta tendrán una altura máxima 2,2 m. suprimiéndose los apretillados de vidrio, el aplacado de piedra sólo podrá ir en zócalo y se eliminará la cornisa intermedia.*

- Instalaciones en fachada y cubierta (Art. 10.10) Se regirá por la establecido en el Capítulo 16 de las Normas y Ordenanzas del PEPMCH, que en este aspecto señala la obligación de la recolocación subterránea de los tendidos aéreos existentes (Art. 16.5).

*Se argumenta que los tendidos aéreos de los servicios urbanos se dispondrán junto a las cornisas porque la acera es estrecha, sin embargo, se considera necesario contemplar su soterramiento, excepto que desde los servicios de infraestructuras del Ayto. se certifique la imposibilidad de su ejecución.*

Por su parte, el Art. 4.8 establece las condiciones generales de implantación de los garajes-aparcamientos y el Art. 4.10 de los garajes individuales en el que se indica que para este caso, será necesaria la previa valoración y autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico que, al no tener el Ayuntamiento de Rota delegadas las competencias, será esta Delegación Territorial.

Se cumplirán también las Normas reguladas en el Capítulo 16 sobre la “Descontaminación Visual o Perspectiva”, y en concreto, el Art. 16.7 que indica que las construcciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

El Plan Especial ubica el inmueble en ámbito de Protección Arqueológica Subyacente denominado “Sector Arqueológico SA-4. Arrabal Occidental”, lo que significa que, conforme al Art. 6.5 Apdo 1.4, para obras que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de movimientos de tierras, si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico se produjese la necesidad de extender la intervención arqueológica se podrá realizar excavación arqueológica en área abierta o con sondeos astratigráficos.

La ejecución del Proyecto precisará excavaciones para albergar, entre otros, la cimentación y el saneamiento, por lo que antes de su inicio se deberá obtener la autorización de actividad arqueológica preventiva o declaración de innecesariedad derivada de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes. Se presentará para ello, en su caso, ante esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización.

## 6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, una vez revisados los condicionantes urbanísticos y patrimoniales que afectan a la propuesta, se informan desfavorablemente las actuaciones planteadas, en base a las siguientes consideraciones:

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 5/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFBR7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Se consideran inadecuados en relación con los valores del Conjunto Histórico, la propuesta para fachada de los apretillados de vidrio de los balcones, la cornisa intermedia y el aplacado de piedra propuesto en toda la planta baja.
- La puerta de garaje deberá cumplir con las dimensiones mínimas de la normativa, así como respecto a la separación a medianera y resto de huecos; además el dintel del hueco debe quedar a la misma altura que el resto de huecos de planta baja, eliminándose el hueco superior propuesto.
- Los tendidos aéreos deben quedar soterrados o bien justificar mediante un certificado de los servicios técnicos municipales la imposibilidad de su ejecución y, en todo caso, se dispondrían de forma mimética en la composición de la fachada.

2)

**Expte.: 2022/313**

**Localidad: JEREZ DE LA FRONTERA**

**Emplazamiento: C/ Lancería, nº 21**

**Asunto: Cambio de uso, adecuación y reforma de edificio plurifamiliar para 14 apartamentos turísticos y bar/cafetería**

**Legalización de obras, cambio de uso, adecuación y reforma en edificio para apartamentos turísticos y local en Calle Lancería n.º 21 de Jerez de la Frontera (Cádiz)**

#### 1 – DATOS ADMINISTRATIVOS

**Expte.:** 2022/313  
**N.º Registro (Salida Ayto):** RGS\_AYT-27783/2022 OFI.GRAL DELEG.URB  
**Fecha registro:** 06 de julio de 2022

#### 2 – DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

**Asunto:** Legalización de obras y adecuación de edificio a apartamentos turísticos y local  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** Jerez de la Frontera  
**Dirección / localización:** C/ Lancería n.º 21

#### 3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

**Justificación:** Actuación localizada en BIC

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 6/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFBR7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



<b>Datos del bien:</b>	BIC Muralla medieval, declarada Bien de Interés Cultural en aplicación de la DA 1ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE n.º 155 de 29 de junio de 1985) CH – REAL DECRETO 1390/1982, de 17 de abril, por el que se declara Conjunto Histórico-Artístico el casco antiguo de Jerez de la Frontera (Cádiz), publicado en BOE del 25 de junio de 1982.
<b>Delegación de competencias:</b>	Competencias no delegables (BIC)

#### 4 - ANTECEDENTES

El día 6 de julio de 2022 se recibe del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera solicitud de informe para la legalización de obras ejecutadas, cambio de uso, adecuación y reforma de edificio plurifamiliar a apartamentos turísticos y local en la finca situada en la Calle Lancería n.º 21 de Jerez de la Frontera. La solicitud viene acompañada del Proyecto de Legalización y del Proyecto Básico de Adecuación y Reforma.

Con la solicitud se aporta también un informe técnico municipal señalando que sobre la finca se concedió licencia de obras en marzo de 2010 para la 1ª Fase de rehabilitación de edificio destinado a 9 apartamentos y local comercial consistente en intervención parcial sobre la estructura, renovación de saneamiento y cubiertas así como reposición de elementos del local comercial de planta baja. Posteriormente en diciembre de 2011 se otorga una nueva licencia de un proyecto reformado del anterior que proponía dejar en bruto el local comercial y ampliar el vestíbulo de entrada de la zona residencial en parte de la superficie del local. Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión celebrada el 23 de diciembre de 2016 se declara la caducidad de esta última licencia, sin embargo apoyada en ella se realizaron algunas obras que ahora se pretenden legalizar.

En cuanto a la protección arqueológica, en 2010 se llevaron a cabo estudios localizados principalmente en torno a la Muralla y la zona de extramuros. También se realizaron movimientos de tierra para la apertura de zanjas para las instalaciones soterradas aunque se indica que se siguió en lo posible el trazado preexistente, y la necesaria mejora del asiento de la estructura por medio de una losa de hormigón, actuación que llevó su correspondiente control arqueológico por parte de esta Delegación Territorial. Ello permitió documentar la cimentación de la Muralla en este punto, situada directamente sobre el cerro natural de la ciudad a cota -0,40 m.

La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura emitió resolución de fecha 27 de septiembre de 2010 en la que se recoge que se dan por finalizados los trabajos arqueológicos y se establece la necesidad de adoptar medidas de consolidación y conservación de las estructuras arqueológicas registradas para su integración en la edificación, debiendo presentarse Proyecto de Conservación de la muralla.

El día 1 de febrero de 2012 se obtuvo permiso para realizar actividad arqueológica (Expte. A-008/12 – 907) para adecuar el local de planta baja a comercio de venta textil al por menor (independiente al proyecto de apartamentos), que dio como resultado la aparición de dos tramos de estructuras murarias, que una vez documentadas se procedió a su tapado.

Con motivo del nuevo Proyecto para licencia, en diciembre de 2021 se autorizó una nueva Actividad Arqueológica Preventiva de estructuras emergentes y excavación en extensión (Expte. A-219/21 – 1418) referida al sector de la parcela más próximo a la Calle Rosario y a las plantas baja y primera, al no haber quedado estudiado en la actuación arqueológica anterior. El 14 de noviembre de 2022 se concedió una

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 7/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



prórroga por un año, no obstante la información del proyecto aportado no coincide con el que se informa para la autorización de las obras, por lo que se deberá adaptarse a la última versión de éste.

Tras evaluar la documentación presentada se emite informe técnico el día 8 de junio de 2023 solicitando información complementaria en el sentido de detallar el estado actual y las actuaciones sobre los elementos protegidos acompañado de información fotográfica, así como el preceptivo Proyecto de Conservación del lienzo de la Muralla medieval que discurre por la finca. El día 30 de junio tiene registro de entrada (N.º 202327200003125) el documento de subsanación, que es el que ahora se evalúa.

## 5 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El edificio se asienta en un solar de 576,62 m<sup>2</sup> de superficie, tiene una fachada principal a Calle Lancería de 8,04 m. y otra secundaria a Calle Rosario con 13,81 m., y cuenta con una profundidad de 46,90 m. En la parte central de la parcela aparece un estrechamiento coincidiendo con la Muralla, que marca la zona urbana de intramuros hacia la Calle Rosario y de extramuros hacia Lancería. La edificación es de finales del siglo XIX con una superficie construida de 1.430,79 m<sup>2</sup>, tiene tres plantas hacia la vía principal y dos a la Calle Rosario; entre las rasantes de ambas calles hay una diferencia de cota de 0,80 m. En su interior hay 5 patios rematados por monteras acristaladas, algunas de ellas de gran singularidad.

El Proyecto Básico que se informa plantea la adecuación y reforma de este edificio a establecimiento de apartamentos turísticos con 14 unidades, además de un uso complementario de bar-cafetería en planta baja, produciéndose el acceso al conjunto por la Calle Rosario n.º 12. Hay además otro local independiente al que se entra por la Calle Lancería n.º 21 que tiene otro acceso secundario por la Calle Rosario. Este local, de 485 m<sup>2</sup> de superficie queda fuera del Proyecto que estaba destinado a comercio textil pero recientemente se ha solicitado al Ayuntamiento su adecuación a tienda de regalos mediante una licencia independiente, de la que no ha llegado solicitud de autorización a esta Delegación Territorial.

Las obras ejecutadas en base a la licencia concedida en 2011 consistieron en el refuerzo de la estructura y la reposición de parte de los forjados con la previsión de colectores y pequeños desagües. Se derribaron todos los núcleos de escalera excepto el principal, la entreplanta que había en planta baja y el castillete de azotea, así como se ha realizado el saneamiento y el enlosado de parte de la cubierta. La mayoría de los forjados se han reforzado mediante una capa de compresión sobre la vigería de madera existente, en otras zonas se han colocado refuerzos inferiores de viguetas metálicas y se ha realizado un forjado de hormigón inidireccional en la cubierta de la segunda planta. Como resultado de las obras, la superficie construida pasó de 1.614,23 m<sup>2</sup> a 1.430,79 m<sup>2</sup>, principalmente debido a la demolición de la entreplanta y de los volúmenes que había en la azotea de planta tercera.

Al haber quedado el proyecto inconcluso, en estos momentos hay elementos inestables, forjados en mal estado y superficies de cubierta sin reparar. Todas las zonas tienen los muros en bruto, sin falso techo ni distribución de tabiquería. Parte del lienzo de Muralla se ha dejado visto en la zona de comunicación de planta primera, habiendo sido autorizada la correspondiente intervención arqueológica preventiva (Expte. A-459/09 – 656)

El nuevo Proyecto plantea la completa redistribución interior, excepto el local a Calle Lancería, para albergar 14 apartamentos (9 en planta primera y 5 en planta segunda, uno de estos adaptado a personas con movilidad reducida), realizando aperturas puntuales en muros e incorporando todas las instalaciones preceptivas conforme a las normas técnicas de aplicación. En la azotea más baja (cubierta de planta primera a Calle Remedios) se construirán unos aseos y cuarto de instalaciones (16,62 m<sup>2</sup> de superficie construida) y una piscina de 33,20 m<sup>2</sup>, mientras que en la última azotea se eleva el castillete de escalera con el ascensor. El pro-

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 8/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



yecto actúa sobre una superficie construida de 991,35 m<sup>2</sup> desglosadas en 134,20 m<sup>2</sup> en planta baja, 518,92 m<sup>2</sup> en planta primera, 309,30 m<sup>2</sup> en planta segunda y 28,93 m<sup>2</sup> del castillete en planta tercera.

En la fachada de la Calle Lancería se propone la restauración de elementos de fundición de los cierros y bandillas quedando en color verde agua (RAL 6000), las carpinterías serán lacadas en blanco, se eliminará la pintura negra de molduras y salientes para recuperar el ladrillo aplantillado en su color, y se recuperarán las balaustradas. Las partes ciegas quedarán enfoscadas y pintadas de color blanco, excepto los adornos que serán de color ocre.

En la de Calle Remedios se propone restaurar los relieves de los dinteles de planta alta, la carpintería y bandillas se pintarán de color verde primavera, se resaltarán las molduras en color ocre excepto si existe labra de piedra arenisca y el fondo de color blanco, se recuperará el color del ladrillo aplantillado en la cornisa y vuelos, la puerta se deja de madera de aspecto natural y se eliminarán los cierros de madera porque se argumenta que no son contemporáneos.

Los ornamentos de las fachadas de los patios principales serán objeto de restauración integral y se replicará la montera ochavada antigua de uno de los patios que tiene una de aluminio más reciente. Las fachadas del resto de patios, que han perdido toda su decoración, quedarán conformados con un diseño sencillo. La escalera principal se demuele por carecer de estabilidad. En la última documentación aportada se incorpora el Proyecto de Conservación de las partes de la Muralla que atraviesa la finca.

La documentación del Proyecto describe el estado original del edificio y la situación actual tras las obras ejecutadas que se pretenden legalizar. Se propone mantener en lo posible el volumen y la estructura originarias del edificio así como los elementos singulares, en especial los que caracterizan las fachadas exteriores y las de los patios. En la fachada de Calle Lencería se pretende instalar iluminación ornamental con proyectores led en las líneas de pilastras y en cada nivel de forjado.

## 6 - PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES QUE INCIDEN EN LA PROPUESTA

La parcela se encuentra incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera declarado BIC mediante RD 1390/1982 (BOE del 25 de junio de 1982), contiene además parte del lienzo de la Muralla medieval (siglos XII-XIII) declarada Monumento histórico-artístico por Resolución del 3 de junio de 1931 (publicado en Gaceta de Madrid del 4 de junio de 1931) que pasa a ser BIC en aplicación de la DA 1ª de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (BOE n.º 155 de 29 de junio de 1985)

El planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Jerez de la Frontera es el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado el 17.04.2009, que contiene el Catálogo de Conjuntos, Elementos, Sitios y Bienes concretos de Especial Protección (Documento D) El inmueble se encuentra en el Sector IV -Judería y cuenta con protección individual en la categoría de Conservación Arquitectónica Nivel III y Arqueológica de Nivel II (Ficha 5937410)

Se redacta el presente informe en virtud del Art. 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía que establece que será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a las restantes licencias y autorizaciones que fueran pertinentes para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción, como es el caso de la finca que contiene el BIC de la Muralla.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 9/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



El Catálogo del PGOU de Jerez de la Frontera cuenta con las determinaciones de protección de bienes inmuebles que establece el Art. 30 de la Ley 14/2007, documento en el que se fundamenta la delegación de competencias al Excmo. Ayuntamiento de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40; así se recoge en la Orden de fecha 16 de febrero de 2015 y Orden de 19 de octubre de 2017, donde la Consejería de Cultura delega la competencia para autorizar obras y actuaciones que desarrollen la Revisión Adaptación del PGOU en el ámbito del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera y de los entornos de los Bienes de Interés Cultural, salvo en los siguientes casos:

- Las obras y actuaciones en los Monumentos, Jardines Históricos, Zonas Arqueológicas, así como en el ámbito territorial vinculado a actividades de interés etnológico.
- Las demoliciones que afecten a inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o que formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural.
- Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural.

En el caso del Proyecto que nos ocupa es competente la Consejería por afectar al BIC de la Muralla y por contener demoliciones en su Entorno de Protección.

Por otra parte, la Ficha del Catálogo recoge la Protección Arquitectónica - Nivel III del inmueble, donde se indica que las intervenciones deberán mantener la apariencia exterior y elementos comunes de circulación como escaleras principales y patios estructurantes con sus galerías que por lo general no podrán ser privatizados. Se eliminarán los elementos o volúmenes añadidos distorsionantes. Se permite la redistribución de tabiquería sin modificar espacios conformados con techos de diseño singular y unitario. Deberán mantenerse siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales que revistan interés arquitectónico o histórico. Podrán reponerse elementos estructurales deteriorados repitiendo siempre los sistemas constructivos originales, aunque se excluyen de este supuesto los muros de fábrica.

En cuanto a la Protección Arqueológica se establece el Nivel II, lo que ha motivado las distintas intervenciones arqueológicas anteriormente aludidas. La cara de la Muralla dentro de la parcela queda en el lado de intramuros (hacia la Calle Rosario) ya que la cara opuesta pertenece a otras fincas debido a la reducción del ancho de la parcela en este punto. El Proyecto de Conservación recoge la intervención sobre la parte de la Muralla que queda dentro del proyecto de obras (parte común de planta primera), procurando su conservación.

El Proyecto plantea la demolición del núcleo principal de escalera por encontrarse en mal estado y tener una geometría que impide cumplir las normas de accesibilidad vigentes. La intervención sobre las fachadas exteriores y las de los patios, así como monteras, muros, etc. pretende recuperar el estado originario de los elementos de interés arquitectónico así como garantizar la conservación de la Muralla.

## 7 - CONCLUSIONES

En consecuencia, revisada la aplicación de los condicionantes patrimoniales y urbanísticos sobre el Proyecto Básico, Proyecto de Legalización y Proyecto de Conservación aportados, se considera que la propuesta tiene carácter FAVORABLE, aunque condicionado a realizar los correspondientes estudios arqueológicos.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 10/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Por otra parte las actuaciones a realizar deberán contar antes de su inicio con la autorización, ó declaración de innecesariedad, de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes y/ó emergentes.

Se presentará para ello, en su caso, en ésta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización.

Estas actividades arqueológicas preventivas serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 de 17 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas así como a las correspondientes modificaciones normativas posteriores que pudieran haberse establecido.

3)

**Expte.: 2022/588**

**Localidad: CÁDIZ**

**Emplazamiento: Pza. de Argüelles, nº 3 y 4**

**Asunto: Rehabilitación para ampliación y reforma de Hotel de 3\***

### **Proyecto Básico de Rehabilitación para ampliación y reforma de Hotel de 3 Estrellas en Plaza Argüelles 3 y 4 de Cádiz**

#### **1 - DATOS ADMINISTRATIVOS**

**Expte.:** 2022/588  
**N.º Registro:** 202273400003142  
**Fecha registro:** 13 de octubre de 2022

#### **2 - DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN**

**Asunto:** Rehabilitación de Edificio para ampliación y reforma de Hotel  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** Cádiz  
**Dirección / localización:** Plaza de Argüelles n.º 3 y 4

#### **3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES**

**Justificación:** Actuación localizada en un BIC  
**Datos del bien:** BIC-Monumento.- DECRETO 1004/1976, de 2 de abril, por el que se declara monumento histórico-artístico de carácter nacional el conjunto urbano conocido como Casa de las Cua-

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 11/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



tro Torres (BOE 06/05/1976) Declarado BIC por la DA 1ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE 29/06/1985)

BIC-Conjunto Histórico Cádiz.- REAL DECRETO 2754/1978, de 14 de octubre, por el que se amplía la declaración de conjunto histórico-artístico a favor de la ciudad de Cádiz, comprendiendo la totalidad del casco antiguo de la ciudad (BOE 25/11/1978)

**Delegación de competencias:**

Competencias no delegables (BIC)

**4 - ANTECEDENTES.-**

El día 13 de octubre de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe acerca de la autorización de las obras de rehabilitación para la reforma y ampliación de un hotel situado en la Plaza Argüelles n.º 3 y 4. La rehabilitación afecta principalmente a la finca n.º 4 que se rehabilita para ampliar el hotel existente en la finca n.º 3 donde se plantean pequeñas reformas derivadas de la conexión de ambos edificios. La solicitud viene acompañada del Proyecto Básico, que incluye también la separata para la Calificación Provisional e Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía y su posterior Inicio de Actividad tras la ejecución de las obras.

Tras el análisis de la documentación presentada se remite requerimiento de subsanación el día 21 de abril acerca de la necesidad de redactar el **Proyecto de Conservación** que recoja los elementos singulares del inmueble junto a la propuesta de intervención sobre los mismos, así como la rectificación de algunos planos y la solicitud de autorización de actividad arqueológica preventiva sobre los elementos subyacentes y emergentes previa al comienzo de las obras.

El día 10 de mayo con registro de entrada (N.º 202327200002401) se recibe el “Proyecto de Restauración” de la fachada del edificio de la Plaza Argüelles n.º 4 junto con una breve ficha de otros elementos significativos y se entrega también un reformado del Proyecto Básico. Paralelamente se solicitó la autorización de actividad arqueológica (Expte. A-153/23 - 1561)

El día 8 de junio de 2023 se vuelve a realizar un nuevo requerimiento ante las deficiencias detectadas en el “Proyecto de Restauración de la Fachada” en el sentido de completar la evaluación para la conservación de todo el edificio, con los elementos singulares tanto exteriores como interiores que lo caracterizan, desarrollando la información escrita y gráfica de la situación actual y la propuesta de intervención debidamente justificada. Dicho documento ha de tener el contenido que establece el Art. 22 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía para los Proyectos de Conservación.

El 7 de julio se recibe la nueva documentación que da cumplimiento a dicho requerimiento (N.º registro 202327200003200), consistente en el “Proyecto de Conservación de la Casa de las Cuatro Torres. Cádiz” junto a dos planos, uno del Estado Actual de los Alzados (Plano B4) y otro del Estado Reformado (Plano B9) con dos Propuestas, la que respondería a las fachadas barrocas de mediados del siglo XVIII y la derivada de las transformaciones acaecidas durante el siglo XIX. En ambos casos reflejan todas las fachadas de los edificios n.º 3 y n.º 4 de la Plaza de Argüelles al objeto de homogeneizar la intervención.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 12/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## 5 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA.-

La denominada “Casa de las Cuatro Torres” es una construcción del siglo XIX de planta rectangular compuesta por cuatro fincas cada una de las cuales tiene una torre mirador coronando la esquina, la actuación afecta a las dos que dan a la Plaza Argüelles. La declaración de BIC en la categoría de Monumento engloba a todo el conjunto al constituir un volumen compacto de carácter unitario conformado por cuatro edificios plurifamiliares de 4 plantas (Baja +3) más los dos niveles añadidos de las torres miradores de las esquinas. Son de tipología de casa-patio con zaguán centrado, patio y escalera principales, además de otros patios menores situados en la convergencia de las esquinas de contacto interior de las fincas.

El inmueble n.º 4 tiene fachada principal a la Plaza Argüelles y secundaria a la Calle Fermín Salvochea, que se encuentra en bastante mal estado de conservación derivado de un prolongado abandono. Uno de los elementos más característicos de todo el conjunto son las fachadas barrocas con detalles de estilo neoclásico.

El Proyecto de Conservación, que complementa al Proyecto Básico de Rehabilitación de los edificios n.º 3 y 4, describe una composición de las fachadas conforme a su estado original del siglo XVIII y otra derivada de intervenciones durante el siglo XIX; así en la Propuesta-1 se suprimirían los recercados y cierros aunque conservando los guardapolvos de obra, y en la Propuesta-2 se mantendrían los elementos existentes colocando además cuatro cierros nuevos donde hay vestigios de que ha habido anteriormente. En cuanto a los esgrafiados, hubo una restauración de las torres en 1992 cuyo diseño se superponía a los dibujos originales, se procurará en la medida de lo posible recuperar éstos últimos de la finca n.º 4 (la menos intervenida) y trasladarlos a la finca n.º 3. Se pretende armonizar el acabado en ambas fincas eliminando las pinturas de la fábrica de sillería para dejarlo en cal diluida en color tostado y veladuras al silicato, mientras que el zócalo irá en negro mate, la carpintería será de marrón tabaco y la cerrajería de oxirón color gris forja.

Además de las fachadas el Proyecto estudia también el estado actual y técnicas de intervención de otros elementos singulares del edificio n.º 4 como son: Portada con escudo, Placas conmemorativas, Guardacantón, Cerrajería tanto exterior como interior, Zaguán de entrada, Columnas en arranque de escalera, Galerías de patio principal, Carpinterías interiores y exteriores, Forjados de vigas de madera, Solerías de baldosa hidráulica y Peldaños de escalera. Incluye amplia información fotográfica y al final tres Anexos referidos a la Descripción de las Unidades de Obra, Ficha Técnica de los Materiales Propuestos y anexo de Planos.

## 6 - PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES QUE INCIDEN EN LA PROPUESTA.-

Las dos edificaciones afectadas por el Proyecto junto a las otras dos anexas están declaradas BIC en la categoría de Monumento (D-1004/1976, de 2 de abril y DA 1ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español) Se encuentran también dentro del Conjunto Histórico de Cádiz, declarado BIC mediante RD 2754/1978 (BOE 25/11/1978), cuyos parámetros de protección específico aparecen en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico integrado en el documento de Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobada el 24.11.2011, junto a la protección general que establecen las leyes de patrimonio histórico (Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía) y sus desarrollos reglamentarios.

Se redacta el presente informe en virtud del Art. 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía que establece que será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a las restantes licencias y autorizaciones que fueran pertinentes para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 13/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción, como es el caso de las fincas que nos ocupan que son BIC monumentos.

El Catálogo del PGOU de Cádiz cuenta con las determinaciones de protección de bienes inmuebles que establece el Art. 30 de la Ley 14/2007, documento en el que se fundamenta la delegación de competencias al Ayuntamiento para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos que no sean Monumentos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40, en este caso se trata de un BIC en la categoría de Monumento.

La protección de los inmuebles n.º 4 y n.º 3 de la Plaza Argüelles se describen respectivamente en las Fichas AVH0-14-2370504 y AVH0-14-2370503 del Catálogo del PGOU. En ellas se establecen el Grado de Protección Arquitectónica 0-Monumental y Grado de Protección Arqueológica de cautela Subyacente 1-Intensivo y Emergente 2-Parcial. Para el edificio que se rehabilita se recomiendan obras de restauración, conservación o consolidación para la recuperación íntegra del edificio, así como se obliga a incorporar medidas preventivas urgentes para detener el deterioro del edificio y garantizar la seguridad y salubridad. Como elementos protegidos se establecen las Torres, las Portadas, los Guardaesquinas, las Lápidas conmemorativas y los Ornamentos. De estos elementos ornamentales, en la finca n.º 4 se señalan los esgrafiados, las yeserías de la casapuerta y escalera, los remates de boliches, las lápidas, los guardacantones, la portada con escudo y guardas, la cancela, las barandillas y las columnas con arcos en el arranque de la escalera.

En cuanto al cambio de uso, se cumple el Art. 4.2.27.4 que establece el uso de hospedaje como alternativo al residencial siempre que se implante en la totalidad del edificio. Las obras admisibles en este tipo de edificio monumental son las contempladas en el Art. 4.2.7 de las Normas Urbanísticas, con las condiciones generales del Art. 4.2.8 y particulares del Art. 4.2.16. Por su parte, el Art. 2.3.7 obliga a que los tendidos eléctricos y telefónicos no podrán disponerse sobre las fachadas de los edificios y los elementos de las instalaciones se localizarán y diseñarán de forma que queden integrados en el edificio y en el paisaje urbano.

Al tener asignada la protección arqueológica subyacente y emergente, y contemplar el proyecto la perforación de muros y forjados además de posibles excavaciones superficiales para las instalaciones soterradas, es preciso recabar las autorizaciones de las actuaciones arqueológicas preventivas, o bien su declaración de innecesariedad, antes del inicio de las obras. Para ello se redactará el correspondiente estudio arqueológico sobre los elementos emergentes y subyacentes para su posterior supervisión y, en su caso, autorización.

En los ámbito de protección arqueológica subyacente grado 1 se establece la necesidad de documentar las unidades estratigráficas estructurales o deposicionales para verificar su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos, siguiendo las fases que se establecen en el apartado 2 del artículo Art. 4.5.9 de las NNUU. Para las emergentes de grado 2, el Art. 4.5.13 señala que cualquier petición de licencia de obras sobre estructuras emergentes deberá incluir un informe arqueológico de tipo paramental, redactado por técnico competente, en el que se indiquen las intervenciones arqueológicas a realizar sobre ellas, siguiendo el apartado 2.c) de este artículo.

## 7 - ANÁLISIS DE LA PROPUESTA.-

Tras analizar la propuesta se considera que las obras de rehabilitación y puesta en valor del edificio de la Plaza de Argüelles n.º 4, por un lado, respetan el planeamiento urbanístico y las normas técnicas vigentes, y por otro lado, con ellas se conseguirá detener el deterioro que sufre el edificio con la consiguiente pérdida de los valores patrimoniales protegidos.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 14/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



La propuesta conserva la distribución general del edificio al organizar el programa dentro de las crujías existentes y la supresión de los volúmenes añadidos en cubierta, de efímera construcción y distorsionantes con la fachada de la Calle Fermín Salvochea.

Por otra parte, se considera que el Proyecto de Conservación aportado, en general, cumple las determinaciones del Art. 20 y 21 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, aún cuando será necesario concretar y definir con mayor detalle algunas de las actuaciones.

Así a éste respecto se hacen las siguientes consideraciones:

- Se considera más adecuada la Propuesta-2 (Plano B9) para la rehabilitación de la fachadas, porque conserva los elementos añadidos del siglo XIX ya integrados en la memoria colectiva y que dotan del carácter actual al edificio. Así a éste respecto, se considera necesaria la recuperación de los cierros, que parece la solución más acertada para preservar la evolución histórica del edificio y su integración en el entorno, con casas barrocas que también tienen gran interés arquitectónico y han sido sometidas a reformas semejantes en el XIX (Casas de las Cinco Torres). Para la recuperación y restauración de los cierros deberá aportarse detalles constructivos de su diseño para su valoración por parte de la Comisión.
- En cuanto a la intervención en los paramentos y los esgrafiados decorativos, se considera acertada la propuesta de realizar diferentes catas para tomar decisiones sobre la manera más adecuada de actuar, pero la propuesta es muy poco concreta; por lo que deberían presentarse alzados con las localizaciones de las distintas catas explicando el motivo u objetivo de su localización, así como detalles constructivos para cada una de las intervenciones a realizar sobre las mismas.
- Respecto al acabado de los paramentos en sillería de piedra ostionera del primer cuerpo, en el Plano B9 se considera que originalmente toda su superficie iba cubierta con una capa diluida de cal color ocre, pero a simple vista el tema puede ser más complejo. Además, entre el tratamiento de la fachada principal en la plaza de Argüelles y la lateral pudo haber diferencias. En esta última parece que la capa de cal original sobre los sillares era almagra y el encintado simple y en la principal hay encintados triples visibles en algunas zonas.
- Tras la información que puedan proporcionar las catas, igualmente deberá justificarse el supuesto color ocre original del mortero de cal que, según se afirma en el proyecto, cubre las superficies de los cuerpos superiores. Se considera que éste color no es lo frecuente, lo habitual es blanco, aunque sea de un tono apagado.
- Respecto a la recreación de la decoración con la fecha de construcción del edificio -1745- existe documentación gráfica muy clara. En la cartela superior se disponían entre elementos decorativos las palabras "AÑO DE". En este caso, al tener un alto valor documental, además de decorativo, creo que puede ser válido recrearlo a partir de los elementos que aún se conservan. Por el contrario, cuando las pérdidas son muy grandes, como es el caso del friso bajo la cornisa, deberían consolidarse únicamente los pocos fragmentos existentes. En la casa contigua, la que está

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 15/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



funcionando como hotel, se recurrió a disponer una decoración de lacería muy somera evocando la original perdida, considerando el resultado muy dudoso.

- También se considera que el Proyecto de Ejecución debe contemplar el soterramiento de las redes urbanas adosados a las fachadas e integrar en las mismas en los elementos complementarios relacionados con las instalaciones.

## 8 - CONCLUSIONES

En consecuencia, revisado el Proyecto Básico y el Proyecto de Conservación aportados junto con los condicionantes patrimoniales y urbanísticos de aplicación, se informa favorablemente la propuesta de forma condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1. Se considera como más adecuada la Propuesta-2 (Plano B9) para la rehabilitación de la fachadas, porque conserva los elementos añadidos del siglo XIX ya integrados en la memoria colectiva y que dotan del carácter actual al edificio. Así a éste respecto, será necesaria la recuperación y restauración de los cierros, para lo cual deberán aportarse, de forma previa a la actuación sobre los mismos, la documentación detallada de su diseño para su valoración y dictamen favorable por parte de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico.

2. En cuanto a la intervención en los paramentos y los esgrafiados decorativos, deberán realizarse diferentes catas para poder tomar decisiones sobre la manera más adecuada de actuar sobre ellos, para lo que deberá presentarse la correspondiente documentación previa para su autorización por parte de ésta Delegación. Dicha documentación previa deberá incluir como mínimo, alzados y detalle de las localizaciones de las distintas catas, justificando el motivo u objetivo de cada una de ellas.

Una vez autorizada la realización de las mismas por parte de ésta Delegación, y tras los resultados obtenidos tras la realización de dichas catas, deberá presentarse, la documentación detallada necesaria para definir cada una de las intervenciones a realizar, para su valoración y dictamen favorable por parte de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico. Así se realizará para el tratamiento de los revestimientos y color de las fachadas, para la consolidación y restauración de los esgrafiados, y respecto a la recreación de la decoración con la fecha de construcción del edificio -1745- .

3. El Proyecto de Ejecución deberá contemplar el soterramiento de las redes urbanas adosados a las fachadas e integrar en las mismas en los elementos complementarios relacionados con las instalaciones, para lo cual deberá presentarse la correspondiente documentación y detalle para su valoración y dictamen por parte de la Comisión Provincial.

4. *Las actuaciones a realizar deberán contar antes de su inicio con la autorización, ó declaración de innecesariedad, de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes y/ó emergentes.* Se presentará para ello, en su caso, en ésta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización.

Estas actividades arqueológicas preventivas serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 de 17 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas así como a las correspondientes modificaciones normativas posteriores que pudieran haberse establecido.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 16/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



5. En cualquier caso, la dirección técnica de las obras deberá coordinarse con los técnicos de ésta Delegación para la supervisión y control de todas las actuaciones de conservación y restauración del BIC, según las condiciones que puedan establecerse en la correspondiente Resolución de ésta Delegación.

4)

**Expte.: 2023/053**

**Localidad: EL PUERTO DE STA MARIA**

**Emplazamiento: C/ San Juan, n.º 45**

**Asunto: Demolición y sustitución de edificio para vivienda unifamiliar entre medianeras**

**Proyecto de Demolición y Proyecto Básico de Vivienda unifamiliar entre medianeras en la Calle San Juan n.º 45 del municipio de El Puerto de Santa María (Cádiz)**

#### 1 – DATOS ADMINISTRATIVOS

**Expte.:** 2032/053  
**N.º Registro:** 202399900827403  
**Fecha registro:** 25 de enero de 2023

#### 2 – DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

**Asunto:** Demolición de edificación y propuesta de vivienda unifamiliar entre medianeras  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** El Puerto de Santa María  
**Dirección / localización:** C/ San Juan n.º 45

#### 3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

**Justificación:** Actuación localizada en Conjunto Histórico  
**Datos del bien:** En Zona de Respeto del CH Puerto Sta. María. REAL DECRETO 3038/1980, de 4 de diciembre, por el que se declara Conjunto Histórico-Artístico la ciudad de El Puerto de Santa María (Cádiz)  
**Delegación de competencias:** Sin competencias delegadas

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 17/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



#### 4 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 25 de enero de 2023 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud acerca de la autorización de las obras de demolición de edificación existente y posterior construcción de vivienda unifamiliar entre medianeras en la Calle San Juan n.º 45 esquina con Calle Santa Fe del municipio de El Puerto de Santa María. La solicitud viene acompañada del documento que reúne el Proyecto de Demolición y Básico de la propuesta sustitutoria.

Se plantea la demolición de una edificación por encontrarse en mal estado aunque conservando los cerramientos exteriores. Tiene una sola planta, destinada a vivienda y locales, con una superficie construida de 287,65 m<sup>2</sup> sobre una parcela de 438,28 m<sup>2</sup>.

La nueva vivienda unifamiliar será también de una sola planta ocupando una superficie de 325,28 m<sup>2</sup>. Las estancias se distribuyen adosadas a las dos fachadas quedando el resto de la parcela para un gran patio donde se construyen unos porches perimetrales a las estancias y una piscina en el centro. En la parte trasera y con acceso desde la Calle Santa Fe se sitúa el aparcamiento.

La fachada principal hacia la Calle San Juan se configura de forma similar a la actual, manteniendo los huecos tipo puertas que servían de acceso a los locales aunque dos de ellos se ciegan pero rehundiendo el perímetro. Se remata superiormente con cornisa y pretil de azotea. La fachada a la Calle Santa Fe es completamente ciega en toda su longitud excepto el hueco de la puerta del garaje situado en el extremo derecho.

Ambas fachadas quedarán revestidas con mortero bastardo de cal pintado de color blanco, la carpintería de las ventanas serán de PVC de color tabaco (tipo compacto con persianas incorporadas) al igual que la puerta del garaje, por su parte, la puerta de entrada será de duelas de madera para barnizar.

#### 5 - PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES QUE INDICEN EN LA PROPUESTA

La parcela se encuentra en el ámbito del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María regulado en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior el Conjunto Histórico y Entorno (PEPRICHyE) declarado BIC en la categoría de Conjunto Histórico ( RD 3038/1980, de 4 de diciembre) El instrumento urbanístico de aplicación es este Plan Especial, aprobado el 28.04.21, así como el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de El Puerto de Santa María aprobado el 18.12.1991 y con Adaptación Parcial a la LOUA aprobada el 10.03.2009.

Según se desprende de la documentación del PEPRICHyE, la edificación no se encuentra protegida a nivel arquitectónico sin embargo está en zona de Protección Arqueológica de Grado III, lo que significa que conforme al Art. 6.3.4.1.3.b) de las Normas y Ordenanzas del Plan Especial, para las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica por sondeos estratigráficos extendida hasta un porcentaje del 40% de la totalidad de la superficie, aunque la extensión definitiva de la excavación se fijará en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados. Al estar prevista la excavación del terreno para incorporar, entre otras, la red de saneamiento, habrá de solicitarse la autorización de las actividades arqueológicas preventivas o declaración de innecesariedad de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes.

A la nueva edificación se le aplica las condiciones particulares de la zona de ordenación Residencial-Barrio Alto (BA), cuyas determinaciones urbanísticas se establecen en el Art. 4.3.1 y siguientes de las Normas del PEPRICHyE. Conforme al Art. 4.3.7. Cubiertas y Fachadas, en las intervenciones de restauración, rehabilitación y nueva edificación será obligatoria la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes, en aplicación del Art. 7.4.5. sobre la descontaminación visual del Conjunto Histórico.

Tras evaluar el proyecto de demolición y propuesta sustitutoria se estima lo siguiente:

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 18/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Procedente la demolición por encontrarse el inmueble en mal estado de conservación y sin valores patrimoniales protegidos, tiene además una distribución supeditada básicamente al uso de los locales existentes.
- La propuesta sustitutoria cumple las especificaciones urbanísticas de aplicación y con ella se mejorarán las condiciones de habitabilidad y seguridad de la vivienda, se conseguirá también mejorar el paisaje urbano del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María. Por otro lado, el Proyecto de Ejecución deberá contemplar la propuesta de soterramiento de los tendidos aéreos adosados a las fachadas, así como definir los parámetros de todos los elementos que conforman las fachadas (dimensiones, materiales y acabados) componiendo los alzados con los de las edificaciones colindantes.

## 6 - CONCLUSIONES

Revisados los condicionantes patrimoniales y urbanísticos de aplicación a las obras propuestas, se estima lo siguiente.

- FAVORABLE referido al Proyecto de Demolición al cumplir la propuesta sustitutoria los condicionantes urbanísticos establecidos.
- FAVORABLE al Proyecto de Obra aunque condicionado a soterrar los tendidos aéreos de los servicios.

Por otro lado, se deberá solicitar la autorización para realizar las actividades arqueológicas referidas, que serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 de 17 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas así como a las correspondientes modificaciones normativas posteriores que pudieran haberse establecido.

5)

**Expte.: 2023/087**

**Localidad: SAN FERNANDO**

**Emplazamiento: C/ Mariana de Pineda, n.º 37**

**Asunto: Reforma y ampliación de vivienda unifamiliar**

**Proyecto Básico de Reforma y Ampliación de vivienda unifamiliar en la Calle Mariana de Pineda n.º 37 de San Fernando (Cádiz)**

### 1 - DATOS ADMINISTRATIVOS

**Expte.:** 2023/087  
**N.º Registro:** 202399901821208  
**Fecha registro:** 15 de febrero de 2023

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 19/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## 2 – DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

<b>Asunto:</b>	Reforma y Ampliación de vivienda unifamiliar
<b>Promotor/a:</b>	
<b>Representante:</b>	
<b>Término municipal:</b>	San Fernando
<b>Dirección / localización:</b>	Calle Mariana de Pineda n.º 37

## 3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

<b>Justificación:</b>	Actuación localizada en Conjunto Histórico y en Entorno de BIC
<b>Datos del bien:</b>	Entorno del Castillo de San Romualdo, declarado BIC por la DA 1ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE n.º 155 de 29 de junio de 1985), por haber sido declarado Monumento Histórico-Artístico mediante Decreto de 3 de junio de 1931 (Gaceta de Madrid del 4 de junio 1931) CH – DECRETO 266/1996, de 28 de mayo, por el que se declara Bien de Interés Cultural el Conjunto Histórico de San Fernando (Cádiz), publicado en BOE n.º 242 del 7 de octubre de 1996
<b>Delegación de competencias:</b>	Competencias no delegables

## 4 – DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 15 de febrero de 2023 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe acerca de la autorización de las obras de Reforma y Ampliación de vivienda unifamiliar del inmueble situado en la Calle Mariana de Pineda n.º 37 del municipio de San Fernando, que viene acompañada del Proyecto Básico.

Se trata de una edificación de 205,83 m<sup>2</sup> construidos de una solo planta más una zona de castillete en planta primera conformada por elementos efímeros (tabiques y cubrición de fibrocemento), levantado sobre una parcela de 177 m<sup>2</sup> en esquina entre las calles Mariana de Pineda y Albina del Puente. La edificación se encuentra en mal estado y con una distribución poco funcional, aunque se mantendrá la estructura de muros y forjados, procediéndose a la reparación o sustitución de los que no tengan suficiente grado de capacidad portante.

Se propone un nuevo programa residencial de vivienda unifamiliar abriendo el antiguo patio para dar luz a las estancias interiores y ampliando la superficie construida en torno al castillete, de 28,51 m<sup>2</sup> a 54,50 m<sup>2</sup>, de manera que quede la misma superficie construida que en la situación actual; no obstante, el volumen construido es superior al plantearse dos espacios centrales en doble altura con iluminación cenital que no contabilizan edificabilidad.

Las fachadas quedan iguales que las existentes, con la salvedad de la puerta del borde izquierdo de la Calle Albina del Puerto que se convierte en puerta de acceso al garaje interior que se plantea. No se definen los materiales y acabados de las partes ciegas ni de los elementos que configuran los huecos como carpintería y cerrajería, tampoco se aportan fotografías del estado actual tanto interior como exterior.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 20/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## 5 - PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES QUE INCIDEN EN LA PROPUESTA

La parcela se encuentra dentro del Conjunto Histórico de San Fernando declarado BIC mediante D 266/1996, y también en el entorno de protección del BIC en la categoría de Monumento del Castillo de San Romualdo por DA 1ª de la Ley 16/1985. El planeamiento urbanístico de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando, aprobado el 22.09.2011, que contiene el Catálogo de Conjuntos, Edificaciones y Jardines Protegidos, así como el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico (PEPRICH) aprobado el 5 de febrero de 2008 y su Modificación de 2014.

Se redacta el presente informe en virtud del Art. 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía que establece que será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a las restantes licencias y autorizaciones que fueran pertinentes para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción, como es el caso de la parcela objeto del proyecto que pertenece al Conjunto Histórico.

Este espacio cuenta con las determinaciones de protección de bienes inmuebles que regula el Art. 30 de la citada Ley a través del PEPRICH, documento en el que se fundamenta la delegación de competencias al Ayuntamiento (Orden de 3 de julio de 2012) para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos que no sean Monumentos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas (Art. 40 Ley 14/2007), ni que sean demoliciones (Art. 38 Ley 14/2007) Al tratarse de una intervención sobre un inmueble situado en un entorno de BIC - Monumento que además contiene demoliciones, será esta Delegación Territorial la que deba autorizar las obras.

El edificio no tiene protección arquitectónica de forma individual pero sí presenta protección arqueológica. Conforme indica el Art. 2.5.4 de las Ordenanzas del PEPRICH, todo el ámbito delimitado por el mismo, a excepción del Castillo de San Romualdo y su parcela no edificada que tienen un nivel de protección mayor, se incluye en Nivel de Protección 4 o Documentación Arqueológica y posible remoción posterior de los restos, por lo que la licencia de obras se verá condicionada a la emisión de un informe arqueológico elaborado por técnico competente en el que se determinará la necesidad o no de realizar una intervención arqueológica previa.

A la edificación se le aplica la Ordenanza de Casco Antiguo (ZO-1) contemplada en el Art. 11.1.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU y que hace referencia a lo regulado en el PEPRICH. Se prestará especial atención en cumplir con lo establecido en el Título V sobre el Paisaje Urbano en el Conjunto Histórico.

Una vez analizado el Proyecto, se considera una actuación acorde con el mantenimiento de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico y por tanto facilita la contemplación del BIC Monumento del Castillo de San Romualdo, no obstante se precisa de documentación complementaria que justifique el cumplimiento de la normativa de aplicación con los parámetros que regulan la ocupación, condiciones estéticas, etc., así como incluir los alzados colindantes en la composición de las fachadas propuestas y fotografías del estado actual del edificio.

## 6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, una vez revisados los condicionantes patrimoniales y urbanísticos que afectan al proyecto, se estima que las obras planteadas tienen carácter FAVORABLE

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 21/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



6)

**Expte.: 2023/269**

**Localidad: CÁDIZ**

**Emplazamiento: C/ Hospital de Mujeres, n.º 13**

**Asunto: Reforma de siete viviendas y un local**

**Proyecto Básico de Reforma de 7 Viviendas y 1 Local en edificio de la Calle Hospital de Mujeres n.º 13 de Cádiz**

**1 - DATOS ADMINISTRATIVOS**

**Expte.:** 2023/269  
**N.º Registro:** 202327200002606  
**Fecha registro:** 25 de mayo de 2023

**2 - DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN**

**Asunto:** Reforma de 7 viviendas y 1 local en edificio plurifamiliar  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** Cádiz  
**Dirección / localización:** C/ Hospital de Mujeres n.º 13

**3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES**

**Justificación:** Actuación localizada en un Conjunto Histórico y entorno BIC  
**Datos del bien:** CH Cádiz.- REAL DECRETO 2754/1978, de 14 de octubre, por el que se amplía la declaración de conjunto histórico-artístico a favor de la ciudad de Cádiz, comprendiendo la totalidad del casco antiguo de la ciudad (BOE 25/11/1978)  
Entorno BIC.- DECRETO 308/2003, de 28 de octubre, por el que se declara BIC con la categoría de Monumento el Hospital de Ntra. Sra. del Carmen (Hospital de Mujeres) en Cádiz (BOJA 26/11/2003)  
**Delegación de competencias:** Competencias no delegables (Entorno BIC)

**4 - ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

El día 25 de mayo de 2023 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe acerca de la autorización de las obras de reforma de edificio plurifamiliar para 7 viviendas y 1 local situado en la Calle Hospital de Mujeres n.º 13 esquina con Calle Rosario Cepeda del municipio de Cádiz. La solicitud viene acompañada del Proyecto Básico.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 22/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Se trata de un edificio de tres plantas (Baja + 2) más castillete y volumen anexo en la azotea, que tiene actualmente unos locales comerciales en planta baja y una vivienda en cada una de las dos plantas superiores. Ahora se plantean 7 viviendas distribuidas, 2 por cada una de las plantas, incluida la baja, y otra en ático tras la ampliación de la superficie construida en 25 m<sup>2</sup> del volumen existente, y se mantiene un pequeño local en planta baja (11,85 m<sup>2</sup> superficie útil) Para mejorar la accesibilidad se instala un ascensor en el zaguán junto al núcleo de escaleras y se ejecutará una rampa en el escalón de entrada.

El 9 de agosto de 2022 se autorizaron obras en este mismo edificio por parte de esta Delegación Territorial aunque entonces eran 4 viviendas distribuidas en las plantas primera y segunda, sin que se interviniera en planta baja que quedaba para locales.

En cuanto a las fachadas, se propone darles uniformidad con todos los huecos dispuestos a eje, homogeneizando su diseño mediante dinteles de arcos rebajados similares a los existentes en los balcones principales. En el informe de autorización anterior se incluía como condicionantes que la carpintería fuera de madera lacada en blanco, y que la planta baja quedara enfoscada y pintada en color blanco y textura liza, el zócalo, recercados y cornisas podrían pintarse en color beige, pero estos aspectos no se concretan en el nuevo Proyecto de 2023.

Por otra parte, el 26 de junio de 2023 desde el Ayuntamiento de Cádiz se firma resolución de inicio de expediente de orden de ejecución de obras de seguridad referidas a conservar los materiales de revestimiento de fachada, de la cobertura y el cerramiento, asegurar la estabilidad de la estructura vertical y horizontal de todo el edificio, conducir las aguas de lluvia hacia la red de servicio de alcantarillado para que no se produzcan filtraciones en las fincas colindantes, así como mantener el edificio y sus espacios libres limpios y con los huecos de las fachadas cerrados. Se establece un plazo de inicio de los trabajos de 5 días desde el requerimiento firme y de 3 meses para su finalización.

## 5 - PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES QUE INCIDEN EN LA PROPUESTA

La parcela se encuentra incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Cádiz, declarado BIC mediante RD 2754/1978 (BOE 25/11/1978), cuya protección se encuentra regulada en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico integrado en el documento de Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobada el 24.11.2011. Se encuentra también en el entorno de protección del Monumento del Hospital de Mujeres declarado Bien de Interés Cultural mediante D 308/2003 (BOJA 26/11/2003)

Se redacta el presente informe en virtud del Art. 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía que establece que será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a las restantes licencias y autorizaciones que fueran pertinentes para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción, como es el caso de la finca objeto del proyecto que está en Entorno de BIC.

El Catálogo del PGOU de Cádiz cuenta con las determinaciones de protección de bienes inmuebles que establece el Art. 30 de la Ley 14/2007, documento en el que se fundamenta la delegación de competencias al Ayuntamiento para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos que no sean Monumentos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40, excepto en el caso de demoliciones y entornos de protección de BIC Monumento.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 23/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



El edificio de la Calle Hospital de Mujeres n.º 13 se encuentra protegido de forma individual en el Catálogo, cuya regulación aparece en la Ficha AVH3-09-1865409. En ella figura la Protección Arquitectónica Grado 3 – Ambiental por su interés tipológico, integración en la trama y contribución a formalizar el paisaje urbano, sin que aparezcan elementos específicos protegidos.

Las obras a ejecutar deben adecuarse a las condiciones generales establecidas en el Art. 4.2.6 y particulares de los Arts. 4.2.23 y 4.2.24 de las Normas Urbanísticas, así como a las condiciones que le sean de aplicación de la Ordenanza de Zona del Conjunto Histórico. El Art. 4.2.13 indica que se podrá incrementar el número de viviendas o locales, así como la superficie edificable siempre que se concrete en obras interiores a la envolvente exterior cumpliendo las condiciones aplicables a las obras de nueva planta. Por otra parte, el Art. 2.3.7 obliga a que los tendidos eléctricos y telefónicos no pueden disponerse sobre las fachadas de los edificios y los elementos de las instalaciones se localizarán y diseñarán de forma que queden integrados en el edificio y en el paisaje urbano.

En cuanto a la Protección Arqueológica, se establece el Grado Subyacente 0-Máximo, lo que significa que según el Art. 4.5.8 de las Normas Urbanísticas es preceptiva la excavación arqueológica extensiva, cuyo alcance permita la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científica controlada de los vestigios arqueológicos, relacionando el ámbito diacrónico (periodos de ocupación) con el sincrónico (funciones por cada periodo), para lo que se seguirán las actividades descritas en el apartado 3 y 4 de este artículo ajustadas al tipo de intervención que se plantea.

Al preverse excavaciones en el subsuelo para incorporar, entre otras, la nueva red de saneamiento y el foso del ascensor, el grado de protección arqueológica implica que estas actuaciones deberán contar antes de su inicio con la autorización de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes. Se presentará para ello en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización.

Una vez analizado el Proyecto se estima que la rehabilitación del edificio evitará su progresivo deterioro y se garantizará su estabilidad y salubridad interior y frente a terceros. Se mantienen las características básicas de la propuesta ya autorizada en 2022 aunque es necesario reiterar las condiciones establecidas entonces para las fachadas y que no se recogen en el nuevo documento. La ampliación de la superficie del ático no interfiere en la contemplación del BIC Hospital de Mujeres, no obstante deberá justificarse el cumplimiento de la edificabilidad permitida a las obras nuevas en el Conjunto Histórico.

## 6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, revisados los condicionantes patrimoniales y urbanísticos de aplicación al proyecto y conociendo la urgencia de las obras para garantizar su seguridad y salubridad, se consideran con carácter FAVORABLE aunque condicionadas al cumplimiento de los siguientes aspectos:

- Las dimensiones, materiales y acabados de todos los elementos que componen las fachadas deberán cumplir los parámetros urbanísticos que le sean de aplicación, y en concreto los establecidos en el informe anterior: carpintería de madera lacada en blanco y las partes ciegas enfoscadas y pintada en color blanco y textura liza, aunque zócalo, recercados y cornisas pueden pintarse en beige.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 24/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Deberá justificarse el aumento de la superficie del volumen del ático en relación con el cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida en las obras nuevas del Conjunto Histórico.
- Deberán soterrarse los tendidos de las redes urbanas que discurran por las fachadas.

Por otra parte las actuaciones a realizar deberán contar antes de su inicio con la autorización, ó declaración de innecesariedad, de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes y/ó emergentes. Se presentará para ello, en su caso, en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización.

Estas actividades arqueológicas preventivas serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 de 17 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas así como a las correspondientes modificaciones normativas posteriores que pudieran haberse establecido.

7)

**Expte.: 2021/061**

**Localidad: OLVERA**

**Emplazamiento: Convento de Caños Santos**

**Asunto: Restauración de zona de bodega y trabajos de conservación del Centro Cultural y Turístico**

**Informe en relación a las obras de restauración zona de bodega y trabajos de conservación en el centro cultural y turístico del Convento de Caños Santos (Cádiz)**

#### 1 – DATOS ADMINISTRATIVOS

**Expte.:** 2021/061  
**N.º Registro:**  
**Fecha registro:** 24/07/2023

#### 2 – DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

**Asunto:** Restauración y trabajos de conservación  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** Olvera  
**Dirección / localización:** Convento de Caños Santos

#### 3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

**Justificación:** Actuación localizada en un BIC Monumento

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 25/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



<b>Datos del bien:</b>	Convento de Caños Santos – DECRETO 212/2001, de 18 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, el Convento de Caños Santos, en Olvera Cádiz). BOJA n.º 131 del 13 de noviembre de 2001.
<b>Delegación de competencias:</b>	Competencias no delegables

#### 4 – ANTECEDENTES

La CPPH, en su reunión de 29 de abril de 2021, informó favorablemente las actuaciones de restauración de zona de bodega y trabajos de conservación del centro cultural y turístico del Convento de Caños Santos. La Resolución de autorización fue firmada con fecha de 4 de mayo de 2021.

La CPPH, en su reunión de 26 de mayo de 2022, dictó informe favorable a la prórroga solicitada para la autorización anterior. La Resolución de autorización fue firmada con fecha de 1 de junio de 2022.

Con fecha de 7 de octubre de 2022, tiene entrada escrito de declaración responsable para actividades de control arqueológico de movimientos de tierra, siendo la directora de la actividad arqueológica D<sup>a</sup>. María José Ramos Suárez. El 9 de enero de 2023, tiene entrada escrito comunicando el inicio de la actividad para el 16 de enero de 2023. El 15 de marzo de 2023, se recibe escrito adjuntando el informe preliminar de la actividad arqueológica realizada. Expediente A-357/22 (1516).

Con fecha de 25 de abril de 2023, tiene entrada escrito de declaración responsable para actividades de control arqueológico de movimientos de tierra, siendo la directora de la actividad arqueológica D<sup>a</sup>. María José Ramos Suárez. El 19 de junio de 2023, se emite oficio del jefe del Servicio de Bienes Culturales requiriendo la subsanación del modelo presentado.

El día 9 de junio de 2023, tiene entrada en esta Delegación Territorial solicitud de autorización para las actuaciones en relación al modificado del Proyecto de restauración zona de bodega y trabajos de conservación en el centro cultural y turístico del Convento de “Caños Santos”, el cual se adjunta con la solicitud. La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico (en adelante, CPPH), en su reunión de 23 de junio de 2023, consideró viable la actuación condicionado a la presentación de documentación complementaria.

En respuesta al requerimiento de la CPPH, con fecha de 24 de julio de 2023 tiene entrada en esta Delegación Territorial documentación complementaria compuesta por una Adenda al Proyecto.

El Convento de Caños Santos está inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento, según Decreto 212/2001, de 18 de septiembre.

#### 5 – DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El proyecto presentado tiene por objeto definir las obras necesarias para la adecuación, tanto exterior como interior, del conjunto edificatorio del Convento de Caños Santos, dotando a todo el complejo de las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento y puesta en marcha.

Durante el normal transcurrir de las obras, se han producido una serie de circunstancias relativas a la ejecución de las obras y que son:

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 26/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- La necesidad de fumigación de determinadas zonas del inmueble por la acumulación de abejas.
- Determinadas instalaciones que se preveían en buen estado, debido a los roedores, se ven merma-  
das en sus capacidades.
- Al realizar un estudio exhaustivo de las instalaciones exteriores, se ha descubierto que algunas de  
ellas estaban en buen estado, lo que hace innecesario su sustitución.
- La negativa por parte de la Delegación de Cultura de realizar la cubierta de cristal que protegía la  
bodega, la cual, aunque venía reflejada en el proyecto que se informó favorable, una vez visto in situ  
parece que no es una solución viable.
- El ataque de las termitas a gran parte de la carpintería de madera.
- La imposibilidad de poner en funcionamiento, respecto de la normativa vigente en la actualidad, de  
determinadas instalaciones como la climatización, ascensores, protección contra incendios.
- El incremento de medición de determinadas partidas al comprobar que el estudio previo que se  
hizo ha sido insuficiente para solventar todos los problemas detectados en la ejecución.

La propuesta de intervención se centra en:

- Restauración de bodegas: retirada de material suelto y matorral existente, consolidación de muros  
de mampostería y/o sillería, bóvedas de ladrillo tosco, recuperación del pavimento original y esca-  
leras existentes mediante material de las mismas características y llagueado con mortero bastardo  
de similares acabados a los de todo el conjunto monumental, así como personal especializado a pie  
de obra (arqueólogo). También se investigarán las posibles dependencias de panadería y cocina  
que al parecer pueden aún encontrarse enterradas.
- Puesta en valor de los caños: limpieza de las cuevas del manantial y canales de acceso para hacer la  
cueva accesible y que sirva para el mantenimiento de la misma sin interrumpir el cauce, todo ello a  
la altura de las muecas existentes y electrificación, así como pinturas de la cerrajería existente y  
 acondicionamiento de la arqueta de recepción de las aguas que se colocará en la zona exterior.
- Reposición de todas las cubiertas: que existen, las inclinadas de teja curva cerámica y las planas con  
la reposición de aleros y sumideros. Previamente se fumigarán para eliminar los avisperos.
- Reposición de las instalaciones:
  - Acometida de aguas: captación de aguas del manantial, adecuación del aljibe de recepción,  
equipo de cloración, comprobación de la conducción de polietileno de alta densidad desde el  
punto de toma hasta el aljibe situado en el cuarto de máquinas e impermeabilización y prepara-  
ción de aljibe.
  - Puesta en funcionamiento de los dos ascensores.
  - Instalación contra incendios: reposición de extintores, bocas de incendio, central analógica, re-  
visión de toda la instalación y puesta en funcionamiento de la misma.
  - Instalación de climatización: reposición de piezas y máquinas necesarias, colocación de dos  
bombas de calor tipo split.
  - Instalación de estación depuradora de oxidación total para 75 habitantes.
  - Instalación eléctrica: comprobación de la línea de acometida, cuadros, circuitos, puntos de luz,  
tomas de corriente, mecanismos y luminarias.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 27/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Instalación de telecomunicaciones: comprobación de las líneas, tomas y puntos de acceso, así como cuadros principales. También se colocará un sistema de video vigilancia.
- Instalación de fontanería: comprobación de las redes de agua, los desagües y los sanitarios.
- Regeneración del entorno: rehabilitación de todos los paseos y la regeneración de las zonas verdes con el aumento de las especies arbóreas. Así como adecentamiento de los aseos exteriores existentes.
- Sustitución de vidrios: de la montera que se encuentran rotos, así como reposición de carpinterías y el pintado de todo el conjunto.

La Adenda ahora presentada realiza una serie de aclaraciones sobre los condicionantes indicados en el informe de la CPPH, y que son los siguientes:

- Control arqueológico de movimientos de tierra para cualquier remoción del terreno: se explica que, como se ha estado actuando hasta ahora, para cualquier movimiento de tierras se ha contado con la arqueóloga, la cual ha realizado las declaraciones responsables necesarias para las actividades de control arqueológico de movimientos de tierra.
- Proyecto de conservación para las actuaciones en los restos de la bodega aparecidos tras la actividad arqueológica realizada: se ha acordado por parte de la corporación local la realización de un proyecto de restauración y consolidación, detallado y exclusivo de esta zona, con el firme compromiso de llevarlo a cabo en fases posteriores, quedando en este momento reducida la actuación al mantenimiento y protección de los restos encontrados.

Para ello se ha realizado un estudio de los cuatro paramentos de esta bodega detectando una serie de problemas, los cuales se han intentado resolver mediante los trabajos que a continuación se describen:

#### Actuaciones generales:

- Aplicación de herbicida inocuo tanto en paramentos verticales de los muros de mampostería, como en la pavimentación, y fungicida para la eliminación de mohos, hongos y algas.
- Protección superficial sobre la parte superior de muros de mampostería en las zonas descarnadas mediante la aplicación de revoco de cal y arena sobre la piedra original de los muros, en zona superior de bóvedas y en las escaleras.

#### Actuaciones particulares según zonas representadas en planos:

- Mampostería careada a una cara vista en la zona de puerta de la bodega, de piedra del entorno (recuperado de las propias excavaciones o demoliciones, o de campos de laboreo de la zona) con mortero de cal hidráulica. Estas quedarán un poco rehundidas de manera que quede claramente identificada la actuación.
- Reposición de piezas de mampostería ordinaria a una cara vista, colocado con mortero de cal hidráulica, sobre superficie actual descarnada encima de la puerta de la bodega, consistente en la preparación de la superficie, suministro y colocación de piedra procedente de excavaciones con el tamaño adecuado al tipo de superficie, rejuntado del mismo y limpieza de la mampostería y las juntas.
- El remate superior de los machones sobre los que se sostienen las zonas abovedadas se realizará de mampostería de canto rodado con mortero de cal, intentando eliminar los posibles hue-

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 28/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



cos, falta de piedra y demás oquedades y concavidades susceptibles de almacenar agua o suciedad. Se rematará de forma irregular, de manera que dé la sensación de roto o incompleto.

- Se realizarán rejuntados pudiendo darse casos puntuales en los que sea necesaria la reposición de alguna piedra, que se realizará con piedras provenientes del propio movimiento de tierras y, en todo caso, mediante mortero de cal, e incluso la necesidad de rellenar algunas grietas con lechada de cal. Se realizará una limpieza de toda la superficie, eliminando posibles restos orgánicos, vegetación, suciedad y rellenando aquellas oquedades en las que se pudiera acumular.
- Inyección a baja presión o por gravedad en las juntas que pudieran aparecer de los muros de mampostería, de cal hidráulica natural, cargas puzolánicas, áridos seleccionados y otros aditivos, para la consolidación de muros. Incluyendo limpieza del interior de la junta de muro de mampostería mediante chorro de aire y agua a baja presión, realizada antes y después de la colocación de los inyectores y sellado de la junta.
- Definición de la red de saneamiento que atraviesa el trazado de la escalera hallada: debajo de la escalera hallada discurre una atarjea que hacía las veces de alcantarillado del conjunto, se pretende usarla para hacer discurrir la nueva instalación, de manera que se interfiera lo mínimo posible sobre los elementos existentes, aprovechando el trazado de esta bajo la escalera y en su cruce con los muros existentes, se colocará un tubo de pvc sobre esta atarjea al cual se acometerá el desagüe existente del bloque principal.

Se han definido dos propuestas de saneamiento para la evacuación del edificio denominado cortijo del convento. La primera iría hasta la atarjea que discurre por el patio y, a partir de ahí, por debajo de la escalera hallada hasta la conexión con el edificio. La segunda discurriría por el patio superior, bajando bajo la escalera de nueva creación y conectando directamente con la depuradora.

- Definición de la estabilización del muro noroeste de la bodega y el perfil arqueológico contiguo: se definen una actuaciones generales, igual que para todos los muros, se propone aligerar el empuje que sobre él ejercía la tierra acumulada, se realizará un talud y se protegerá con una solera de hormigón con mallazo; y otras actuaciones particulares, en las grietas existentes se inyectará, a baja presión o por gravedad, mortero de cal hidráulica natural, cargas puzolánicas, áridos seleccionados y otros aditivos, para la consolidación se realizará una protección superficial sobre la parte superior de muros en las zonas descarnadas mediante la aplicación de revoco de cal y arena sobre la piedra original de los muros para regularizar la superficie y tapar los posibles desprendimientos de piedras.

## 6 - PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES DE LA PROPUESTA

El Convento de Caños Santos se encuentra inscrito de manera individual en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como BIC con la categoría de Monumento.

Se redacta el presente informe en virtud del artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante LPHA) que establece que será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a las restantes licencias y autorizaciones que fueran pertinentes para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 29/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



La edificación corresponde tipológicamente a una construcción conventual, donde iglesia y claustro son las piezas fundamentales en torno a las que se organizan las restantes dependencias. Sus orígenes se remontan a comienzos del siglo XVI, aunque mezcla en su arquitectura importantes elementos de los dos siglos posteriores (XVII y XVIII).

Asimismo, en los años 80 y 90 del pasado siglo XX, el edificio sufrió varias intervenciones, obras y reformas.

Las principales diferencias entre las actuaciones autorizadas por esta Delegación Territorial en abril del 2021 y las planteadas por el modificado de proyecto presentado se encuentran en la zona de la bodega. Una vez realizada la actividad arqueológica de limpieza y desescombro de los restos se ha encontrado una estancia alargada en la que aparecía una arcada, de la que varios arcos se han desplomado, y una escalera en el extremo junto a lo que hoy es el centro cultural y turístico en muy mal estado. En esta zona no se va a realizar la cubrición del espacio y se plantean trabajos para proteger y mantener los elementos existentes, comprometiéndose a la realización de un proyecto de conservación completo en fases posteriores. Este proyecto de conservación deberá cumplir con los criterios del artículo 20 de la LPHA, sobre todo, en lo relacionado a la utilización de métodos constructivos y materiales compatibles con la tradición constructiva del bien y si se realizasen añadidos deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas. Además, deberá estar suscrito por personal técnico competente (como mínimo un Arquitecto, un Restaurador y un Arqueólogo) y se ajustará al contenido mínimo, tal y como establece el artículo 22 de la LPHA.

En este sentido y a falta de la elaboración de un proyecto de conservación completo, debe entenderse que esta actuación sea de mínima intervención, encaminada a la protección de los restos y a evitar que se continúen perdiendo los mismos. Se realiza una serie de consideraciones a tener en cuenta a la hora de realizar estos trabajos y que son:

- La integración de sillares en los muros de mampostería se evitará y solo se podrá reponer material pétreo cuando sea estrictamente necesario para garantizar la estabilidad de las estructuras.
- Las cimbras a utilizar para las bóvedas deberán ser de madera tratada para el exterior en lugar de metálicas, para evitar que la oxidación de las mismas afecte a las estructuras pétreas. Así mismo, el tercer arco que no aparece reforzado por una cimbra deberá ser estudiada su estabilidad y, si fuera necesario, colocar también una cimbra de madera tratada para su sustentación ante el peligro de su colapso.
- El retacado superior de machones de apoyo, de los espacios abovedados y de la escalera mediante mortero de cal hidráulica deberá ser el mínimo posible, no pudiendo llegar a tener, en todo caso, más de 3 cm de espesor. Así mismo, se deberá evitar la reposición de piezas pétreas.
- Se deberán retirar todas las láminas de plástico existentes en los restos. Para la protección del suelo original, se deberá colocar una cama de arena sobre una capa de geotextil.
- La bóveda más próxima a la escalera hallada, según se aprecia en las fotografías, aparece cortada por un muro interior a la misma. Este muro no está representado en los planos ni del estado actual ni del reformado. No obstante, se mantendrá el mismo en las mismas condiciones que presenta.
- En el trazado del saneamiento del edificio principal, se entiende que este no debería discurrir por la atarjea existente. Al ser esta intervención de mínimos, se deberá dejar el tubo visto, sin interferir con los restos, a modo de instalación provisional. Una vez se elabore el proyecto de conservación, se podrá estudiar otra solución para la instalación.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 30/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Entre las dos soluciones alternativas presentadas para el saneamiento del edificio denominado cortijo del convento, se entiende que la más adecuada es la que plantea su trazado por el patio superior y por la escalera de nueva ejecución (trazado azul según plano 44).
- En el plano de saneamiento, aparecen dos canaletas de recogida de aguas pluviales y una arqueta de bombeo en el interior de la zona excavada, sobre el suelo original. Esta instalación no se podrá realizar, ya que conllevaría la pérdida de parte de este suelo. No obstante, este sistema de recogida de agua sería necesario realizarlo al pie de los taludes por fuera del suelo original, para así evitar que el agua que baje por los mismos llegue hasta el suelo original de los restos y pueda afectarlo negativamente.
- Cualquier movimiento de tierra que se vaya a ejecutar deberá contar con control arqueológico de movimientos de tierra.

## 7 - CONCLUSIONES

Según lo analizado, se considera favorablemente la actuación correspondiente al modificado del Proyecto de restauración zona de bodega y trabajos de conservación en el centro cultural y turístico del Convento de “Caños Santos” y su Adenda, condicionado al cumplimiento de los siguientes aspectos:

- La integración de sillares en los muros de mampostería se evitará y solo se podrá reponer material pétreo cuando sea estrictamente necesario para garantizar la estabilidad de las estructuras.
- Las cimbras a utilizar para las bóvedas deberán ser de madera tratada para el exterior en lugar de metálicas, para evitar que la oxidación de las mismas afecte a las estructuras pétreas, debiendo ser revisadas dichas estructuras, como mínimo cada dos años, para conocer su estado y si sus capacidades portantes siguen siendo aceptables, para en caso contrario proceder a su sustitución. Así mismo, el tercer arco que no aparece reforzado por una cimbra deberá ser estudiada su estabilidad y, si fuera necesario, colocar también una cimbra de madera tratada para su sustentación ante el posible peligro de su colapso.
- El retacado superior de machones de apoyo, de los espacios abovedados y de la escalera mediante mortero de cal hidráulica deberá ser el mínimo posible, no pudiendo llegar a tener, en todo caso, más de 3 cm de espesor. Así mismo, se deberá evitar la reposición de piezas pétreas.
- Se deberán retirar todas las láminas de plástico existentes en los restos. Para la protección del suelo original, se deberá colocar una cama de arena sobre una capa de geotextil.
- La bóveda más próxima a la escalera hallada, según se aprecia en las fotografías, aparece cortada por un muro interior a la misma. Este muro no está representado en los planos ni del estado actual ni del reformado. No obstante, se mantendrá el mismo en las mismas condiciones que presenta.
- En el trazado del saneamiento del edificio principal, se entiende que este no debería discurrir por la atarjea existente. Al ser esta intervención de mínimos, se deberá dejar el tubo visto, sin interferir con los restos, a modo de instalación provisional. Una vez se elabore el proyecto de conservación, se podrá estudiar otra solución para la instalación.
- Entre las dos soluciones alternativas presentadas para el saneamiento del edificio denominado cortijo del convento, se entiende que la más adecuada es la que plantea su trazado por el patio superior y por la escalera de nueva ejecución (trazado azul según plano 44).

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 31/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- En el plano de saneamiento, aparecen dos canaletas de recogida de aguas pluviales y una arqueta de bombeo en el interior de la zona excavada, sobre el suelo original. Esta instalación no se podrá realizar, ya que conllevaría la pérdida de parte de este suelo. No obstante, este sistema de recogida de agua sería necesario realizarlo al pie de los taludes por fuera del suelo original, para así evitar que el agua que baje por los mismos llegue hasta el suelo original de los restos y pueda afectarlo negativamente.
- Cualquier remoción del terreno deberán contar con control arqueológico de movimientos de tierra. Se presentará para ello en esta Delegación Territorial la correspondiente declaración responsable, para su supervisión.  
Esta actividad arqueológica preventiva será tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 de 17 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Para las futuras actuaciones de conservación, que se lleven a cabo en una fase posterior, de los restos de la bodega aparecidos tras la actividad arqueológica realizada, se deberá presentar un proyecto de conservación en esta Delegación Territorial, en virtud de lo establecido en el artículo 21 de la LPHA. Este proyecto deberá responder a los criterios establecidos en el artículo 20 de la LPHA, deberá estar suscrito por personal técnico competente (restaurador) y se ajustará al contenido mínimo, tal y como establece el artículo 22 de la LPHA.

8)

**Expte.: 2021/070**

**Localidad: JEREZ DE LA FRONTERA**

**Emplazamiento: Parroquia San Marcos**

**Asunto: Propuesta de intervención del Retablo de la Capilla de Ceas**

**Informe en relación a las obras de restauración de la capilla de los Ceas de la Iglesia de San Marcos, de Jerez (Cádiz)**

**1 - DATOS ADMINISTRATIVOS**

**Expte.:** 2021/070  
**N.º Registro:** 202399907469435  
**Fecha registro:** 12/06/2023

**2 - DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN**

**Asunto:** Restauración capilla de los Ceas de la Iglesia de San Marcos  
**Promotor/a:**  
**Representante:**

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 32/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**Término municipal:** Jerez de la Frontera  
**Dirección / localización:** Plaza San Marcos s/n

### 3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

**Justificación:** Actuación localizada en un BIC Monumento  
**Datos del bien:** Monumento Iglesia de San Marcos – DECRETO del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes de 3 de junio de 1931 declarando Monumento histórico-artístico perteneciente al Tesoro Artístico Nacional a la iglesia de San Marcos, en Jerez (Cádiz). Gaceta de Madrid n.º 155 de 4 de junio de 1931.  
**Delegación de competencias:** Competencias no delegables

### 4 – ANTECEDENTES

El día 13 de julio de 2022, tiene entrada en esta Delegación Territorial solicitud de autorización para las obras en relación al Proyecto de restauración de la capilla de los Ceas de la Iglesia de San Marcos de Jerez de la Frontera, el cual se adjunta con la solicitud.

Este proyecto fue enviado como respuesta a la petición del informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico (en adelante, CPPH) de su reunión de 22 de julio de 2021.

La CPPH, en su reunión de 12 de abril de 2023, consideró viable la actuación condicionado a la presentación de documentación complementaria. En respuesta a este requerimiento, con fecha de 12 de junio de 2023 tiene entrada en esta Delegación Territorial Proyecto reformado de restauración de la capilla de los Ceas de la Iglesia de San Marcos de Jerez de la Frontera.

En cuanto al planeamiento vigente, por Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera (en adelante, PGOU), que contiene determinaciones de protección del patrimonio histórico.

Mediante Orden de fecha 16 de febrero de 2015 y Orden de 19 de octubre de 2017, se delega al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera (Cádiz), por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, la competencia para autorizar obras y actuaciones que desarrollen la Revisión Adaptación del PGOU en el ámbito del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera y de los entornos de los Bienes de Interés Cultural, salvo en los siguientes casos:

- Las obras y actuaciones en los Monumentos, Jardines Históricos, Zonas Arqueológicas, así como en el ámbito territorial vinculado a actividades de interés etnológico.
- Las demoliciones que afecten a inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o que formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural.
- Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural.

La Iglesia de San Marcos fue declarada monumento histórico-artístico perteneciente al Tesoro Artístico Nacional por Decreto del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes de 3 de junio de 1931 (publicado en la “Gaceta de Madrid” de 4 de junio de 1931), pasando, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 33/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, a tener consideración y a denominarse bien de interés cultural.

## 5 – DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El proyecto de restauración presentado recoge las actuaciones necesarias para aislar la capilla de los Ceas de la iglesia de San Marcos frente al agua de lluvia, trabando la fachada con el resto del edificio y retacando los huecos existentes, así como la restauración del interior de la capilla. Una vez terminados estos trabajos, se podrá colocar el retablo de madera que actualmente se encuentra en proceso de restauración.

La capilla de los Ceas se trata de una pequeña capilla situada cerca de los pies de la iglesia en el lado de la epístola, construida en la segunda ampliación de la iglesia. Tiene planta prácticamente cuadrada cubierta por bóveda de crucería simple, apoyando sus nervios sobre capiteles tallados con decoración floral. El acceso es a través del mismo muro lateral de la nave principal, con un arco rebajado conformado en piedra, al que se ajusta una reja de madera pintada. El muro exterior de la capilla sobresale con respecto al resto del edificio. El encuentro entre el muro de fachada y el que soporta la bóveda genera una junta estructural con el arco de medio punto situado al fondo, sobre el que se encontraba encastrado el retablo de madera en restauración. En dicho muro nos encontramos con dos ventanas circulares que se reproducían en el retablo, dejando pasar la luz del sol al interior de la capilla.

Una vez desmontado el retablo, se aprecia que la entrada de agua no es sólo a través de las ventanas, sino que también discurre por los laterales del arco donde se encuentran el muro original del fondo de la capilla y el que en la actualidad hace las veces de cerramiento exterior. Este encuentro entre muros queda reflejado en una junta de considerables dimensiones que se puede ver desde el interior de la capilla. No existe trabazón alguna y el agua entra por los laterales de dicho encuentro. Estas filtraciones han dañado el retablo, además del recubrimiento de las paredes y del suelo que estaba en contacto con él.

Las lesiones de la capilla son:

- El muro de cerramiento de la capilla, sobre el que apoya el retablo, está compuesto por dos muros anexos que no se encuentran trabajados entre sí. La junta entre muros tiene unas dimensiones de aproximadamente 5 cm de separación.
- Las ventanas carecen de carpintería. Estas estaban en el retablo retirado.
- Mal estado de la cara interior del muro de fachada: biocostra, falta de pintura, suciedad del paramento, falta de verticalidad, zonas con mortero disgregado o inexistente, disgregación de las llagas, retacados de ladrillo por falta de elementos de piedras.
- En el resto de los paramentos y, sobre todo, en las zonas más cercanas al muro de fachada se aprecia: falta de pintura, disgregación, desprendimiento y falta de adherencia del mortero en zonas puntuales.
- En el paramento lateral derecho existe una fisura vertical en el revestimiento de mortero que continúa por la plementería hasta la clave de la bóveda. El paramento presenta humedades antiguas sin llegar a la plementería.
- La continua entrada de agua, su acumulación tras el retablo de madera y la humedad del suelo han provocado la disgregación de gran parte de la solería de barro.
- El pretil que se eleva del nivel de cubierta corresponde al muro de la ampliación de la capilla, mientras que los ladrillos prensado utilizados para rematar el pretil, justo a continuación, están colocados para tapar la junta entre los dos muros.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 34/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Deterioro generalizado de la cara exterior de la fachada, al igual que el resto de la fachada de la iglesia: falta de pintura, disgregación y desprendimiento del mortero. Oquedades en el encuentro entre el muro y el zócalo y una gran grieta vertical. Desde el exterior de la fachada no se aprecia la falta de trabazón entre los dos muros superpuestos.

La intervención consiste en las siguientes actuaciones:

- Actuación interior
  - Paramentos verticales
    - Actuaciones en revestimientos: se tomarán muestras del mortero de cal y de las llagas para estudiar sus características, composición, pigmentación... en el caso de los morteros de cemento, serán picados y retirados de los paramentos, mientras que si encontramos mortero de cal, se procurará reproducirlo lo más fielmente posible para poder resanar las zonas de mortero dañadas y recubrir las que carecen de él. La pintura de acabado será pintura a la cal tipo cal de Morón – Isidoro Gordillo.
    - Actuaciones en la mampostería: para garantizar la consolidación de la capilla y el funcionamiento solidario del muro portante y del cerramiento de fachada se procederá:
      - Limpieza: se retirarán el mortero de cemento, mortero de cal, elementos de piedra desprendida y cascotes de ladrillo para dejar a la vista los elementos de piedra que configuran ambos muros. Se eliminará la suciedad superficial y los posibles agentes biológicos, mediante aire a presión, cepillos de diferentes durezas, escalpelo y, en caso de ser necesario, papetas.
      - Trabado del muro original con el muro de ampliación de la capilla: apertura de taladros a tresbolillo, limpieza completa de cada taladro, introducción de Sika Anchorfix 3+, introducción de varilla roscada de fibra de carbono de entre 20-30 cm de longitud y 10 mm de diámetro, tapado de cabeza de taladro con mortero de cal y aplicación de sellador mineral xilicel, tapado de junta mediante relleno de mortero de cal y aplicación de sellador mineral xilicel en toda su longitud.
      - Sellado de junta entre muros y fisuras: sellados de juntas con mortero de cal y arena, previa eliminación de restos de mortero existente con aire a presión, inyección a pistola del mortero preparado rellenando hasta enrase, eliminación de rebabas de mortero y limpieza de la piedra a medida que se realiza el sellado. Todas estas alteraciones serán tratadas con una resina vinílica si así se requiere. Cuando las fisuras sean pequeñas se rellenarán también con una lechada de mortero de cal y arena.
      - Cosido y adhesión de fragmentos: pegado de fragmentos de piedra sueltos sin pérdidas de masa mediante adhesivo epoxi o lechadas de micro-cemento, y pequeños cosidos de sujeción con varillas de fibra de carbono.
      - Reintegración de volumen: reintegración volumétrica de material pétreo consistente en saneado de toda la superficie hasta alcanzar superficie sana, colocación mediante resina epoxi de armado con varillas roscadas de fibra de carbono de 6 mm de diámetro y Sika Anchorfix -3+, recuperación de volúmenes mediante mortero de cal y árido de piedra triturada, aplicado en varias capas. Donde la ausencia de piedra es considerable, se colocará una piedra de las mismas características que la existente cosiéndola con varillas de carbono al resto de la fábrica.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 35/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Reposición de llagas: se sanearán las juntas en las que el mortero original presente pérdida de cohesión o pérdida de material cementante. Se retirarán morteros de cemento y aquellos morteros que supongan un riesgo por su falta de dureza o demasiada porosidad. Para la retirada se usarán sistemas manuales: cincel, microcincel, espátula, etc. El mortero de rejuntado será compatible con el original de cal y arena, con una textura similar, para lo que se utilizará un árido de la misma granulometría.
- Revestimiento: se realizará un nuevo enfoscado con mortero de cal entonado con pigmento mineral. Tipo de cal de Morón – Isodoro Gordillo.
- Bóveda de piedra: la fisura en la bóveda se rellenará con una lechada de mortero de cal y arena entonado con pigmento mineral. Así mismo, se aplicará un tratamiento de consolidación con el objeto de reforzar la cohesión mecánica superficial de la piedra. Se aplicará con pincel o brocha a base de dos manos (mínimo) de sellador mineral con agua de cal. Aplicado por personal especializado. Pulverización de hidrofugante a base de nanopartículas de última generación.
- Ventanas: colocación de cerco fijo de madera con una malla bien tupida con unas lamas de cristal adosadas por la cara interior.
- Solería: se levantará toda la solería de la capilla, reponiéndose con piezas de mármol blanco. Antes de su reposición, se consolidará la base de apoyo y se colocará una lámina para aislarla de la humedad.
- Reja de madera: se desmontará para llevarla a taller de restauración y dejarla en perfectas condiciones.
- Actuación exterior
  - Todas las actuaciones en la cara exterior del muro de cerramiento y en la cubierta de la capilla, incluidas las gárgolas, se acometerán durante la Etapa 02 – Actuaciones en el Exterior, definidas en el Proyecto de Restauración de la Iglesia de San Marcos, con número de expediente 2023/063.
  - Reja y abocinado exterior de las ventanas: ya que por el proceso constructivo se va a desmontar la reja, antes de volver a colocarla se limpiarán, pintarán con transformador de óxido antes de la pintura de acabado y tratarán las garras con mortero epoxi fluido con adicción de fibra de vidrio. Se terminará la superficie del abocinado con mortero y la pintura de cal.

## 6 – PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES DE LA PROPUESTA

La Iglesia de San Marcos se encuentra en el Conjunto histórico de Jerez de la Frontera y está inscrita de manera individual en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como BIC con la categoría de Monumento. Así mismo, se encuentra catalogada por el Catálogo de Elementos en el Conjunto Histórico-Artístico del PGOU.

Se redacta el presente informe en virtud del artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante LPHA) que establece que será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a las restantes licencias y autorizaciones que fueran pertinentes para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 36/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFBR7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



La iglesia de San Marcos pertenece a la serie de iglesias jerezanas cuyo núcleo original se construye en el tránsito de los siglos XV al XVI, modificándose y en algunos casos añadiéndosele elementos arquitectónicos posteriormente. El templo responde a las características propias de iglesia de planta de salón, de una sola nave, con capillas adosadas a los laterales. La nave que consta de cuatro tramos más cabecera poligonal de tres lados, va cubierta por bóvedas a la misma altura. La cabecera lleva adosada la sacristía de planta cuadrada. A los pies de la nave se ubican a cada lado un cuerpo de la torre de planta poligonal. En la fachada lateral derecha se encuentra la espadaña, formada por dos cuerpos, el primero consta de tres vanos y el segundo de dos.

El proyecto presentado está redactado por un grupo de arquitectos y un arquitecto técnico, y, tal y como indica el artículo 22 de la LPHA, debe estar redactado por un equipo multidisciplinar, en el que se echa en falta a un restaurador. Entre su contenido, incluye un estudio histórico del bien en general, análisis del estado actual de la capilla, identificando las lesiones que presenta, así como la propuesta de actuación en la capilla.

Esta intervención planteada responde a la necesidad urgente de actuar en la capilla para solucionar los problemas que presenta en cuanto a estanqueidad, evitando que continúe el deterioro del bien y se pueda devolver a su sitio el retablo retirado para su restauración.

En cuanto a las actuaciones concretas propuestas, el primer apartado corresponde con las actuaciones que se llevarán a cabo en el interior. La memoria explica que se harán varias acciones en el muro interior, como son el cosido del muro portante de la bóveda y el muro del cerramiento de la capilla, reposición de llagas, sellado de grietas y fisuras, cosido y adhesión de fragmentos, reintegración de volumen y reparación de revestimiento, y vienen definidas y explicadas tanto en la memoria como en la planimetría. La actuación de esta zona por el exterior se realizará cuando se lleve a cabo la actuación completa del exterior de la Iglesia, en la Etapa 02.

## 7 - CONCLUSIONES

Según lo analizado, se informa favorablemente el Proyecto reformado de restauración de la capilla de los Ceas de la Iglesia de San Marcos de Jerez de la Frontera, condicionado a:

- Esta intervención deberá contar en su equipo multidisciplinar con, al menos, un restaurador, en virtud del artículo 22 de la LPHA.
- Para las restauraciones cromáticas de los morteros y las reconstrucciones volumétricas, se deberá contar con los estudios correspondientes que permitan conocer las características de los materiales originales. Por ello, se deberá realizar una Actividad Arqueológica Preventiva consistente en el análisis arqueológico de estructuras emergentes. En función de los resultados obtenidos, se determinarán, si procede, otras medidas de investigación, protección y/o conservación del área afectada, e incluso podrá ser necesario la modificación del proyecto.

Dicha actividad arqueológica será tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto para su autorización, previo al inicio de obra.

- Según el artículo 20 de la LPHA, los materiales a utilizar deberán ser compatibles con los originales del bien. Previamente al comienzo de la obra, se deberá entregar en esta Delegación Territorial la información de los materiales a emplear (fichas técnicas y/o listado de las actuaciones similares en

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 37/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



las que se hayan utilizado), para que sea valorada la idoneidad de los mismos por el Servicio de Bienes Culturales.

- Según el artículo 20 de la LPHA, se deberá introducir un elemento diferenciador en las reconstrucciones volumétricas que permita diferenciar estas piezas de las originales.

9)

**Expte.: 2022/210**

**Localidad: ALGODONALES**

**Emplazamiento: C/ Concepción, nº 22**

**Asunto: Proyecto Básico de Local en basto con futuro uso comercial (incluye demolición)**

**Informe en relación a las obras de local en basto con futuro uso comercial en esquina en calle Concepción, 22 de Algodonales (Cádiz)**

#### 1 - DATOS ADMINISTRATIVOS

**Expte.:** 2022/210  
**N.º Registro:** 202273400000951  
**Fecha registro:** 22/03/2022

#### 2 - DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

**Asunto:** Demolición y ejecución de edificación  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** Algodonales  
**Dirección / localización:** Calle Concepción, 22

#### 3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

**Justificación:** Demolición localizada en un Conjunto Histórico  
**Datos del bien:** CH Algodonales - DECRETO 90/1985, de 2 de mayo, por el que se declara conjunto histórico artístico la Villa de Algodonales (Cádiz). BOJA n.º 60 del 11 de junio de 1985.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 38/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



#### 4 - ANTECEDENTES

El día 22 de marzo de 2022, tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial solicitud de autorización para la intervención en relación al Proyecto básico de local en basto con futuro uso comercial en calle Concepción, 22 de Algodonales (Cádiz), el cual se adjunta con la solicitud.

En cuanto al planeamiento vigente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión celebrada el día 23 de diciembre de 2003, aprobó definitivamente el expediente correspondiente al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Algodonales (en adelante, PGOU), que contiene determinaciones de protección del patrimonio histórico y en virtud del cual tiene el Ayuntamiento delegada la competencia para autorizar obras y actuaciones en el ámbito del Conjunto Histórico

El inmueble se encuentra dentro del ámbito del Conjunto Histórico de Algodonales, pero no se encuentra inscrito de manera individual en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico Andaluz, ni está protegido por el Catálogo Urbanístico del PGOU de Algodonales.

#### 5 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El proyecto presentado tiene como objeto la realización de la obra de local en basto con futuro uso comercial en planta baja para asador de pollos con almacén en la planta alta en el inmueble sito en calle Concepción n.º 22, esquina con la calle Piedra de Algodonales. Se proyecta la demolición del edificio existente, consistente en una vivienda de dos plantas de altura.

El edificio actual, de dos plantas sobre rasante, está edificado sobre muros de carga de mampostería de gran espesor, con estructura de cubierta formada por rollizos de madera con rasillas cerámicas y cobertura de teja árabe. La antigüedad del edificio es superior a noventa años, según documentación catastral.

La propuesta sustitutoria planteada consiste en un edificio de dos plantas que resuelve la cimentación por medio de losa de hormigón armado, la estructura portante con pilares de hormigón armado y la estructura horizontal con forjados unidireccionales de viguetas de hormigón.

#### 6 - PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES DE LA PROPUESTA

Se redacta el presente informe en virtud del artículo 38.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía que establece que las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

La edificación se encuentra incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Algodonales, pero no se encuentra inscrita de manera individual en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico Andaluz, ni está protegida por el Catálogo Urbanístico del PGOU de Algodonales.

La demolición de edificios en los conjuntos históricos es excepcional, según lo establecido en el artículo 21.3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, autorizándose exclusivamente su sustitución cuando el nuevo edificio propuesto contribuya al mantenimiento del carácter del conjunto. A este respecto, se adjunta planimetría y reportaje fotográfico del estado actual, así como la propuesta sustitutoria.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 39/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



El proyecto presentado plantea la demolición de la vivienda actual en forma de L que, para su comprensión, se puede dividir en dos cuerpos que forman un único edificio. El primer cuerpo, con fachada a calle Concepción, es de dos plantas y tiene dos crujías y patio trasero, la cubierta es de teja árabe a dos aguas. Mientras que el segundo cuerpo, con fachada a calle Concepción y calle Piedra, es de una sola planta y tiene una sola crujía, la cubierta es de teja árabe a un agua.

Se propone continuar la altura de la fachada de la calle Concepción por la calle Piedra. El artículo 3.2.4 apartado 2 b) de las Normas Urbanísticas del PGOU establece que: “Parcelas con fachadas en esquina a calles en las que se permitan la misma altura pero con diferente rasante: la mayor altura correspondiente a la calle de rasante mayor podrá continuarse en la calle de rasante menor, en un frente no superior a siete (7) metros, siempre que la calle de rasante mayor sea la calle principal y más ancha que la de menor pendiente. En caso contrario será la altura correspondiente a la calle de rasante menor, la que vuelva sobre la calle secundaria un mínimo de cinco (5) metros y máximo de siete (7)”. En este inmueble estamos en el segundo caso, ya que la calle principal es la de menor pendiente, por lo que la altura máxima de la calle Concepción podría continuarse por la calle Piedra un mínimo de 5 metros y un máximo de 7 metros. Como este inmueble tiene una longitud de fachada a calle Piedra de 3,86 metros, no estaría permitido continuar con la altura máxima de la calle Concepción. Además, la excesiva altura de este hastial no queda integrada con el alzado de la calle Piedra.

En cuanto a los huecos de fachada, estos no son homogéneos, apareciendo huecos en la misma fachada de diferentes dimensiones.

## 7 - CONCLUSIONES

Según lo analizado en el apartado anterior, y en razón del incumplimiento de la normativa urbanística del PGOU en cuanto a la altura permitida en parcelas en esquina, y por otro lado por la inadecuación de las alturas y de la composición de las fachadas propuestas, en relación con su compatibilidad con el entorno del Conjunto Histórico dónde se sitúa la parcela, **se informa desfavorablemente** la intervención.

10)

**Expte.: 2022/262**

**Localidad: CASTELLAR DE LA FRONTERA**

**Emplazamiento: Torre de la Almoraima**

**Asunto: Proyecto de demolición de construcciones anexas a la Torre de la Almoraima**

INFORME SOBRE EL PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS A LA TORRE DE LA ALMORAIMA, EN CASTELLAR DE LA FRONTERA.

**Expediente núm.: 2022/262**

**Emplazamiento: Torre de la Almoraima**

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 40/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**Localidad:** Castellar de la Frontera

**Interesado:**

ANTECEDENTES:

- Se recibe en esta Delegación Territorial escrito, con fecha de 20 de mayo de 2022, solicitando aprobación para el Proyecto de Demolición de construcciones anexas a la torre de la Almoraima de Castellar de la Frontera.

- La Comisión Provincial del Patrimonio Histórico, en sesión celebrada el 28-06-2022, dicto informe concluyendo lo siguiente:

*“Analizado todo lo anterior, se entiende viable el Proyecto de Demolición, condicionado a la presentación previa de una Actividad Arqueológica consistente en el análisis arqueológico de estructuras emergentes que permita conocer el estado en el que se encuentran los paramentos de la torre, así como el tipo de anclaje o adosamiento entre los muros de la torre y los del cuartel y el posible efecto que la demolición del cuartel pueda provocar en el BIC.*

*Una vez finalizada esta Actividad Arqueológica, se informará por esta Delegación Territorial las pautas a seguir durante la demolición, dirigidas a que la misma no afecte al bien protegido. Así mismo, se dispondrán las cautelas arqueológicas a llevar a cabo durante el proceso.*

*La actividad arqueológica preventiva será tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto para su autorización, previo al inicio de obra.*

*Para la futura recuperación de la torre, será necesario la presentación de un Proyecto de Conservación en los términos de los artículos 21 y 22 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, que será informado por esta Delegación Territorial.”*

- Con fecha 30-01-2023, se autorizó por ésta Delegación la actividad arqueológica requerida por el informe de la Comisión Provincial.

- Con fecha 26-06-2023 tiene entrada por registro Informe-Memoria del análisis arqueológico de las estructuras emergentes de la Torre de la Almoraima.

- Con fecha 26-07-2023 la arqueóloga de ésta Delegación informa el documento anterior.

El inmueble de este proyecto de demolición no se encuentra catalogado por el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, pero se encuentra en el entorno de protección y adosado al bien Torre Almoraima, inscrito BIC Monumento en virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 41/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



#### DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS ACTUACIONES.-

Se solicita la demolición completa del antiguo cuartel de la Guardia Civil y anexos adosados a la torre de la Almoraima.

Según el proyecto, este constituye el primer paso necesario para la recuperación de la torre y su entorno inmediato. Para llevar a cabo adecuadamente este trabajo de recuperación, será necesario, en primer lugar, eliminar los elementos discordantes que desvirtúan al edificio y al lugar.

El cuartel de la Guardia Civil, cuya construcción parece que se inició a finales del siglo XIX, presenta, en la actualidad, un elevado estado de deterioro, con presencia de numerosas grietas, desplomes, flechas en forjados y cubiertas en mal estado. No posee valor patrimonial, y su estado ruinoso exige su demolición ya que, si no es así, su ruina puede afectar a la integridad de la torre defensiva.

La construcción del cuartel, adosado a la torre, aprovechó la misma como prisión. El edificio primitivo tenía una sola planta en forma de “U” con un patio central, y tras una remodelación en el siglo pasado se realizó una obra de ampliación, añadiéndole una planta al ala contigua a la torre y aumentando la superficie en planta del mismo ala. El edificio presenta cuatro contrafuertes en el frente oeste que se encuentran en mal estado de conservación.

Según la propuesta de proyecto arqueológico de apoyo a la restauración, la torre tiene planta rectangular con unas dimensiones de 5,95 x 6,97 metros y una altura de 12,85 metros sin contar la balaustrada que es un añadido posterior (con ella alcanza 14 metros).

Aunque está totalmente cubierta por un enlucido de cemento y pintada en blanco, se puede observar en algún desconchón que la fábrica está realizada con mampostería de arenisca trabada con una argamasa muy amarillenta. En su esquina sur, se aprecia un posible zócalo formado por sillarejos de gran tamaño poco devastados. Estas mismas piezas se emplean en la base de la cara sureste.

La torre está muy transformada en su interior, pero la lectura de sus paramentos internos permite advertir tres bancadas que recorren toda la pared. Estas repisas suelen corresponder en estos edificios con la formación de pisos. Normalmente, se ha supuesto que servirían para soportar las vigas de un forjado de madera, no obstante, Rodríguez-Navarro las pone en relación con el soporte de una bóveda. A juzgar por la poca distancia que separa la bancada inferior del suelo, es posible deducir que la planta baja pudiera estar enterrada alrededor de 2,5 metros bajo la superficie actual del terreno. Se observa como los vanos no coinciden con las bancadas donde irían los pavimentos, lo que indica que las ventanas son posteriores, posiblemente de la época del cuartel ya que se hallan perfectamente alineadas con las de este.

#### INFORME Y ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN.-

Con la última documentación aportada, se considera que se ha cumplimentado el requerimiento correspondiente al informe de la Comisión Provincial celebrada con fecha 28-06-2022.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 42/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Por otra parte en el informe de la arqueóloga de ésta Delegación, de fecha 26-07-2023, se concluye lo siguiente:

“La actividad arqueológica ha consistido en el análisis arqueológico de estructuras emergentes, mediante la realización de cuatro catas paramentales en las zonas de unión entre los muros de la torre medieval y el cuartel contemporáneo. El objetivo era conocer el tipo de anclaje o adosamiento existente entre los muros de la torre y los del cuartel, y el posible efecto que la demolición este último pudiera provocar en el B.I.C. Se ha podido comprobar, además, que el tipo de adosamiento del cuartel con respecto a la torre medieval era a hueso o simple. Solo se ha documentado un encastre entre la torre y el muro del patio (cata 2), pero debido a que ese adosamiento coincide con el vano de una puerta, la parte encastrada del muro es de solo 1 metro de altura, por lo que según la directora de la actividad su demolición no reviste especial peligro siempre que se realice en este punto de manera manual.

Respecto a la secuencia histórica de los inmueble, de manera preliminar se han identificado dos fases :

1-Fase Medieval, anterior a 1510 de construcción de la Torre.

2-Fase Contemporánea:

2,1 Subfase 1: Construcción del Cuartel de la Guardia Civil.

2,2 Subfase 2: Construcción de la segunda planta del cuartel.”

Así de éste informe arqueológico se concluye que el antiguo cuartel de la Guardia Civil del que se solicita su derribo, se encuentra adosado a la Torre Almoraima, quedando sus fábricas y distintos elementos estructurales separados de los correspondientes a dicha Torre.

#### CONCLUSIONES.-

En base a lo anteriormente referido, y al resultado de la actividad arqueológica realizada, se informa favorablemente el derribo del antiguo cuartel de la Guardia Civil adosado a la Torre Almoraima, de forma condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

- La demolición de la parte del cuartel más cercana a la Torre deberá realizarse de forma manual en un tramo de al menos 3m para el mejor control de la no afección estructural sobre la misma.

- La actividad arqueológica continuará con el faseado y las condiciones autorizadas por la Resolución de 30 de enero de 2023. Es decir:

- Fase 1.
  - Análisis arqueológico de estructuras emergentes previo a la demolición del cuartel contemporáneo. Dos catas de un mínimo de 3 m<sup>2</sup>.
  - Control arqueológico de la demolición del cuartel una vez autorizado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.
- Fase 2.
  - Sondeos para el estudio de la secuencia constructiva de la torre. Un sondeo en el interior de la torre de 3,45 x 2 metros y otro exterior de 3 x 3 metros
  - Sondeos para evaluar la existencia de poblamiento vinculado a la torre. 19 sondeos de 1 x 1 m conformados en cuatro hileras paralelas al eje del lado largo de la torre separadas por 8 metros y la segunda hilera desplazada hacia el lado sur
  - Análisis de paramentos interior y exteriores de la torre. Se realizarán catas de control de la menos 1m<sup>2</sup> repartidas entre los cuatro lienzos.
  - Control del picado completo del revestimiento interior y exterior de la torre
  - Documentación fotogramétrica y/o láser escáner

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 43/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFBR7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Fase 3.
  - Control arqueológico de la intervención arquitectónica para la Conservación y Rehabilitación de la Torre.

- Las actividades arqueológicas preventivas serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto para su autorización, previo al inicio de obra.

- Una vez terminados los trabajos de la demolición solicitada, será necesaria la presentación de un Proyecto de Conservación, según lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, para los trabajos de conservación y restauración que sean necesarios realizar, tras la demolición efectuada, para la recuperación de la Torre, y que deberán ser autorizados por ésta Delegación Territorial.

11)

**Expte.: 2023/260**

**Localidad: ROTA**

**Emplazamiento: Iglesia Ntra. Sra. de la O**

**Asunto: Restauración imagen Virgen Ntra. Sra. Rosario**

### VALORACIÓN DEL PROYECTO DE CONSERVACIÓN NTRA. SRA. DEL ROSARIO CORONADA. PATRONA DE LA VILLA DE ROTA

**Expediente núm.:** 2023/260 (vinculado a la tramitación del expte. 2020/356)

**Asunto:** Informar a la Comisión de Patrimonio sobre el Proyecto de Conservación para la intervención de la imagen de Nuestra Señora del Rosario Coronada.

**Emplazamiento:** Traslada desde el Altar Mayor a la Capilla de Ntra. Sra. del Rosario en la Parroquia de Nuestra Señora de la O.

**Localidad:** Rota

**Interesado:**

**Nivel de Protección:** La escultura de nuestra Sra. de la O se citada de forma expresa en la relación de bienes muebles la Iglesia de Ntra. Sra. De la O de Rota en Cádiz. Bien inmueble inscrito como BIC con categoría de Monumento por Orden del 3 de octubre de 2002, publicado en BOJA nº 129, del 05/11/2002.

#### DATOS TÉCNICOS DEL BIEN.

**Descripción morfológica:** Representación de la Virgen María sosteniendo al niño

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 44/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**Materiales y técnica:** madera tallada policromada al óleo.

**Cronología:** Siglo XVI con profunda alteración y mutilación en el siglo XVII y posterior modificación en el siglo XX.

**Estilo:** Renacentista adaptado a Barroco.

#### ANTECEDENTES.

El proyecto de conservación objeto de análisis, fue autorizado por la Comisión Patrimonio en sesión del 29 de abril de 2022, según n.º de expte.: 2020/356 ; y dado que no procede la prórroga de la vigencia de la anterior autorización al haber caducado la misma y no ser posible la aplicación de lo establecido por el art.43.1. de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, al haber transcurrido más de un año entre dicha Resolución y la solicitud ahora presentada, por lo que deberá dictarse una nueva Resolución en base a la documentación ahora aportada.

#### ANÁLISIS

La obra es una escultura de candelero de 145x78x53 cm. Está tallada en bulto redondo y policromada al óleo. Formalmente se compone de dos figuras, la de Virgen y la del niño, unidas por medio de un perno de hierro, inserto en la cadera de la Virgen y en la trasera del infante.

La imagen de mariana se compone de un candelero de varillas de madera que soporta el torso, al que se fijan los brazos articulados y las manos. Como es habitual, en esta tipología de imágenes de vestir, sólo están talladas y policromadas las partes visibles de la escultura, manos y rostro hasta el cuello.

La obra ha sido intervenida, al menos en cuatro ocasiones desde que fue creada en el S.XVI. En el s.XVII sufre una importante transformación con la finalidad de adaptar su estética, renacentista, a los cánones del estilo Barroco. En esta “reforma” de la imagen, se añadieron varios elementos (postizos), se retalló el rostro para incluir ojos de cristal y se mutiló parcialmente la escultura.

#### ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las autoras del informe, consideran que la obra se encuentra en un mal estado de conservación, valorando que aunque su estructura es estable, está debilitada a consecuencia de las grietas y fendas que presenta la madera. Este tipo de alteración, afecta al candelero y a los brazos articulados.. Entre las alteraciones estructurales del soporte también hay que señalar la fractura de varios dedos de las manos. de ambas figuras que se han adherido en anteriores intervenciones.

En referencia a los estratos superficiales, preparación y policromía, señalan:

- Las importantes pérdidas, rallados y abrasiones, en cabeza pecho y manos, ocasionadas por los alfileres colocados en el vestido de la imagen
- El deterioro producido por el roce de los elementos metálicos, pernos de fijación, atributos y coronas, con la madera durante la procesión de la imagen.
- El oscurecimiento de los barnices como consecuencia de su natural envejecimiento y oxidación.
- El virado de color de las reintegraciones cromáticas aplicadas en antiguas intervenciones que se perciben como manchas en la imagen.

Otras alteraciones son el agrietamiento de la pasta en la que se han modelado los párpados, el amarilleamiento de los globos oculares de vidrio y la pérdida de pelo natura de las pestañas.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 45/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



El estado de conservación de los pernos metálicos de fijación tampoco es el adecuado, se encuentran oxidados y en algunos casos deformados y no cumplen correctamente su función. Es el caso de la tornillería de los brazos articulados que está pasada de rosca por lo que no tiene fuerza suficiente para mantener la posición de los brazos, o del perno que sustenta la imagen del niño. Esta pieza metálica, no tiene un diseño adecuado para el peso y el movimiento que tiene que soportar, zimbrea en exceso, dañando la madera en la zona de cogida de ambas imágenes.

## PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Se propone realizar una intervención integral de la obra en la que se aplicaran tratamientos de conservación curativa, de restauración y de conservación preventiva. Siendo estas últimas, la actuaciones más significativas del tratamiento con el objetivo de prevenir los futuros daños derivados del uso cultural y procesional de la imagen.

Los tratamientos a desarrollar serán los siguientes:

- Estudios previos : Fotográfico, de luz UV, de radiografía y de caracterización de material
- Limpieza superficial por medios mecánicos y de la policromía por medios físicos químicos previa fijación de capas superficiales y realización de test de solubilidad.
- Consolidación de la madera en las zonas donde presente falta de resistencia estructural por impregnación de consolidante y relleno de oquedades con cuñas de madera. y fijación, de desprendimientos laminares de la superficie vítrea de los globos oculares.
- Separación de piezas fracturadas y nueva adhesión de las falanges que fueron mal adheridas en antiguas intervenciones.
- Tratamiento de los metales. Sustitución y reposición de los elementos metálicos que así lo precisen, por otros de acero inoxidable y diseño adecuado para la función que desarrollan. Se incluirá un nuevo elemento en la base del candelero que garantice la fijación de este al paso y proteja la madera de la erosión producida por el roce del metal.  
Las piezas metálicas originales que se conserven, se limpiarán mecánicamente y se tratarán mediante producto específico para la inhibición de la corrosión de las aleaciones de hierro.
- Sustitución de tejidos anclados al candelero por una protección de quita y pon lavable de material inerte.
- Reintegración volumétrica y cromática de las lagunas.
- Protección final mediante aplicación de leve capa de barniz
- Confección de elementos de protección, gorro, chaleco y muñequeras para proteger la policromía, evitando los daños provocados durante el proceso de vestido de la imagen.

## CONCLUSIONES

El Proyecto de Conservación cumple con lo establecido en la Ley14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía; presenta una propuesta de actuación correcta en cuanto a criterios, metodología, materiales a emplear y justificación de los procesos a ejecutar en la intervención e Incluye el obligado plan de mantenimiento así como una propuesta preventiva que asegure el óptimo estado de conservación de la obra en el futuro, protegiéndola de factores de alteración derivados de su función devocional.

Por ello se informa **favorablemente la propuesta presentada.**

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON		19/09/2023	PÁGINA 46/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO			
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>		



12)

**Expte.: 2019/200**

**Localidad: CÁDIZ**

**Emplazamiento: Casa Iberoamérica, Antigua Cárcel Real**

**Asunto: Obras de seguridad en entablamento y columnas**

**PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE ENTABLAMENTO Y COLUMNAS DE LA PORTADA DE LA CASA DE IBEROAMERICA, ANTIGUA CARCEL REAL, EN C/ CONCEPCIÓN ARENAL N.º 1B, CADIZ.**

ANTECEDENTES.-

Se redacta el presente informe, en relación con la solicitud presentada en ésta Delegación, con fecha 11/04/2023 y n.º de registro 202327200001818

El proyecto de restauración que se presenta para la restauración del entablamento y columnas de la portada de la Casa de Iberoamérica, antigua Cárcel Real en C/ Concepción Arrenal n.º 1B en Cádiz, esta elaborado por la oficina técnica de proyectos e inversiones del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz.

Con fecha 28/05/2019 la Delegación Territorial de Fomento, infraestructuras, ordenación del territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz autoriza actuaciones propuestas en la memoria técnica presentada.

Las obras fueron licitadas y adjudicadas con fecha 06/09/2019 pero al no formalizarse el contrato, el procedimiento de contratación fué declarado desierto por desistimiento de la empresa adjudicataria.

*Con anterioridad, en el año 2010, sobre la fachada se realizaron las siguientes intervenciones:*

- Limpieza general mediante cepillado y posterior limpieza química.
- Sustitución de morteros de cemento por morteros de cal y árido de sílice coloreados en masa en todas las metopas incluyendo una armadura de fibra de vidrio.
- Tratamiento de consolidación química en superficies alteradas mediante silicato de etilo modificado en hidrocarburo. - Sellados de juntas con mortero de cal.
- Hidrofugación de toda la fachada mediante aplicación de metilsiloxano modificado en hidrocarburo.

*Desperfectos detectados actualmente:*

Se observa falta de material a causa de desprendimientos en la zona del entablamento y columnas de la portada.

La diferencia en la textura y tonalidad manifiestan que estos desprendimientos se tratan en todos los casos de añadidos recientes durante la última rehabilitación del edificio.

Al desprenderse el material de revestimiento de la anterior intervención, quedan al aire en algunas zonas las mallas de fibra de vidrio para revestimientos en superficie así como en otras, los anclajes de acero inoxidable para formación de pequeños detalles o añadidos como son las gotas bajo los triglifos o para la

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 47/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



ejecución de rellenos de mayor profundidad. Tras los desprendimientos, se actuó de urgencia resanando las zonas afectadas y eliminando los revestimientos que presentaban menor adherencia. Aún así, tras esta intervención se han seguido produciendo pequeños desprendimientos de material lo que da muestras de la escasa adherencia que presentan los nuevos revestimientos al soporte.

#### DESCRIPCION ACTUACIONES.-

Los trabajos consistirán en la consolidación de las zonas afectadas y restauración de los elementos desprendidos.

##### TRABAJOS PREVIOS

- Se eliminarán los revestimientos existentes con problemas de adhesión hasta llegar al soporte firme.
- Para la limpieza de la fachada se aplicará de agua a presión de forma controlada por la totalidad de la misma.
- A continuación se procederá a desalar la portada.
- Una vez limpios los paramentos, y previamente a la reposición de morteros, se procederá a la consolidación de los elementos que han quedado a la vista tras el picado.
- Las juntas en las que se vaya a intervenir se deben eliminar al menos en una profundidad equiva lente al doble de la anchura de la misma.

##### REPARACIÓN DE PAÑOS

- Se eliminará la costra negra sobre soporte de piedra mediante aplicación de empacos tipo AB-57 o similar y después de cada aplicación se deberá bañarse y cepillarse la superficie retirando los restos de pastas con cepillos o espátulas,
- Posteriormente se procederá a la consolidación de zonas arenizadas.
- Una vez consolidado el paramento, se aplicará un mortero de capa fina para fachadas y reparaciones, a base de cal natural pura, arena y aditivos especiales, mortero de restauración y conservación, colocación de malla. El espesor de capa total debe ser de al menos 6 mm.

##### REPARACIÓN DE JUNTAS

- Se aplicará un Mortero seco mineral para juntas, con ligantes hidráulicos marca Keim Restauro Fu ge o similar.

##### COLORACIÓN MEDIANTE PÁTINA

- Para igualar con los tonos del resto de reparaciones o con la propia piedra, se aplicará una veladura sobre la zona intervenida con dos manos de pintura mineral de sol-silicato KEIM Restauro-Lasur o similar, con pigmentos inorgánicos totalmente estables a la luz, en color y dilución a definir por la D.F.

##### PROTECCIÓN FINAL

- Para conseguir una protección final se procederá a la Hidrofugación de alta resistencia y gran durabilidad de la superficie pétreo, mediante sustancia hidrófoba.

#### INFORME.-

Se redacta el presente informe en virtud del artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 48/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



En cuanto al planeamiento vigente, por Orden de 24 de noviembre de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda se aprobó definitivamente, de manera parcial, la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz (en adelante, PGOU), que contiene determinaciones de protección del patrimonio histórico y en virtud del cual tiene el Ayuntamiento delegada la competencia para autorizar obras y actuaciones en el ámbito del Conjunto Histórico.

Protecciones patrimoniales que recaen sobre el inmueble:

El edificio se encuentra ubicado dentro del ámbito del BIC Conjunto Histórico de Cádiz y pertenece al Catálogo General del PHA en virtud del la DT. 6º de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico Andaluz.

Se sitúa dentro del entorno de protección del BIC Muralla Urbana de Cádiz.

El edificio esta incluido en el Catálogo de protección del PGOU de Cádiz con la categoría de Arquitectura Civil, apartado Asistencial, ficha ACH0.00-2659201 “Cárcel Real” teniendo un grado de protección arquitectónica 0-Monumental, protección arqueológica en grado de cautela subyacente 0-máximo y grado de cautela emergente 2- Parcial.

En cuanto a los materiales a emplear en las distintas fases de la actuación, la propuesta debería incluir las fichas técnicas de los materiales a emplear:

- Empacos tipo AB-57 o similar, mortero de restauración y conservación, mallas, mortero seco mineral para juntas, con ligantes hidráulicos marca Keim Restauro Fu ge o similar.
- Veladuras, pintura mineral de sol-silicato KEIM Restauro-Lasur o similar.
- Material para hidrofugado final mediante sustancia hidrófoba.

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES.-

Tras analizar la documentación presentada, se considera que las propuesta planteada es compatible con los valores patrimoniales del Conjunto Histórico dónde se sitúa y no afecta negativamente a los valores del inmueble con grado de protección 0-Monumental y por todo ello se informa favorablemente la propuesta.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 49/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



13)

**Expte.: 2022/406**

**Localidad: BARBATE**

**Emplazamiento: Paseo del Pradillo, 16 (Zahara de los Atunes)**

**Asunto: Adecuación de local a bar**

ADECUACIÓN DE LOCAL A BAR -CAFETERIA EN C/ PASEO DEL PRADILLO N.º 16, ESQUINA CON C/ NECORA (ZAHARA DE LOS ATUNES). BARBATE. CADIZ.

ANTECEDENTES.-

Se redacta el presente informe, en relación con la solicitud presentada en ésta Delegación con fecha 29/07/2022 y n.º de registro 202273400002454 de Adecuación de local a bar-cafetería en C/ Paseo del Pradillo n.º 16 esquina con c/ Nécora en Zahara de los Atunes, Barbate, presentada por y a la misma fecha con n.º de registro 202273400002455, se recibe documentación física del proyecto técnico firmado por

Con fecha 09/03/2023 se requiere documentación del proyecto y fotográfica que acredite el estado anterior a la actuación prevista dado que se comprueba a través del portal Google maps que existe un establecimiento de hostelería, cuya características y nombre comercial coincide con los datos de la solicitud, por lo que se puede deducir que esta propuesta de adecuación de local ya ha sido ejecutada.

A falta de los datos anteriores, y dado que el local pudiera encontrarse en funcionamiento, para poder legalizar dichas actuaciones se requirió la aportación de Informe de Viabilidad Urbanística, emitido por el área de Urbanismo del Ayuntamiento, donde en especial, se hiciera referencia a las características de huecos, dimensiones máximas y/o proporciones de los mismos en relación a las fachadas, colocación de rótulos o cartería, acabados de fachada, ocupación de mesas y veladores en la vía pública, etc.

Con fecha 20-03-2023 con registro de entrada n.º 202399903681997 se recibe en esta Delegación Territorial parte de la documentación complementaria requerida:

- Reportaje fotográfico del estado del local -cafetería antes de la reforma.
- Planos del proyecto en su estado actual y estado reformado.
- Solicitud de la promotora al ayuntamiento de Barbate del Informe de Viabilidad. *El informe que desde esta Delegación Territorial se requiere no se ha aportado.*
- Inicio de expediente de Calificación Ambiental sobre la actividad comercial que condiciona el otorgamiento o denegación de la licencia de apertura.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 50/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



#### DESCRIPCION DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS.-

La intervención consiste en la reforma de un local comercial para adaptarlo en un establecimiento de hostelería sin música Bar-Cafetería “Bunker”.

El local en su estado actual presente un espacio diáfano en su interior con un aseo. El local , por su ubicación, hace esquina con la calle Nécora con un hueco de ventana en esta fachada y C/ Pradillo por donde se accede con hueco de paso y dos huecos de ventanas, una a cada lado de la puerta de acceso.

Se propone redistribución de los huecos en ambas fachadas:

- En C/ Nécora: Se propone redistribuir los huecos de fachada quedando un ventanal de 2,70m x 0,95m y cortina de vidrio apilable en un lateral con dimensiones 2,70m x 2,03m. Se crea un espacio de almacenamiento accesible desde la calle con cerrajería de dos hojas abatibles de lamas hierro galvanizado para alojamiento de máquina de climatización y otro recinto de alojamiento del gas butano con puerta de una hoja abatible de dimensiones 0,50m x 0,75m.

- En C/ Pradillo: Ampliación del hueco de acceso principal donde se pretende ubicar carpintería de hoja abatible y fijo de dimensiones 2,40m x 2,03m y cortina de vidrio apilable en un lateral con dimensiones 2,70m x 2,03m.

La nueva distribución establece una zona de barra, cocina, 2 aseos, uno de ellos adaptado y zona recibidor aseos.

Según se aprecia en planos, se plantea en C/ Nécora un espacio iluminado con elementos de altavoces en zona de terraza exterior, ubicados superficialmente sobre pilastrones de una estructura que podría asimilarse a un tipo de velador.

#### INFORME:

Se redacta el presente informe en virtud del artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

A la documentación inicial del Proyecto se ha incorporado la subsanación de los aspectos señalados en el sentido siguiente:

En cuanto al requerimiento de documentación del proyecto y fotográfica que acredite el estado anterior a la actuación prevista se ha recibido fotografías de estado inicial, que no se corresponde con el detectado a través del portal Google Maps y dossier de planos donde se refleja el estado previo y el reformado.

En cuanto al Informe de Viabilidad Urbanística que se requirió, emitido por el área de Urbanismo del Ayuntamiento no se ha aportado, tan solo se ha remitido la solicitud de esa información al Ayuntamiento por parte de la promotora.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 51/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## ANÁLISIS DEL NUEVO DOCUMENTO PRESENTADO

La parcela se encuentra incluida dentro del “Entorno de Protección” del Castillo de Zahara de los Atunes, declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento (D 517/2004, BOE n.º 300 de 14 de diciembre de 2004 y BOJA n.º 212 de 29 de octubre 2004). Así se redacta el presente informe en virtud del Art. 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía que establece que “Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a las restantes licencias y autorizaciones que fueran pertinentes para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural ó su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción”.

Así mismo, el Decreto de declaración de BIC especifica que el objeto de la delimitación del ámbito definido como “Entorno” es controlar las alteraciones que pudieran afectar a los valores propios del Bien, a su contemplación, apreciación o estudio. Por su parte, el Art. 19.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía establece que “Se entiende por contaminación visual ó perceptiva, a los efectos de ésta Ley, aquella intervención, uso ó acción en el bien ó en su entorno de protección que degrade los valores de un bien inmueble integrante del Patrimonio Histórico y toda interferencia que impida ó distorsione su contemplación.”

Por otra parte, el instrumento de ordenación urbanística vigente en el núcleo de Zahara de los Atunes es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Barbate aprobado el 20.01.95, que tiene además aprobada su Adaptación Parcial a la LOUA el 10.02.09. Conforme a dicho planeamiento, a la parcela se le aplican las Condiciones Particulares de Zona “Edificación Tradicional (VT)” reguladas en el Art. 10.2.1 y siguientes, así como las Normas Generales de la Edificación, en concreto las Condiciones Estéticas contempladas en el Art. 9.5.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas. Así en estas normas se señala que para la armonización de las construcciones con su entorno (Art. 9.5.3), las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuviesen situadas; además, según la “Ordenanza reguladora del ornato público del territorio del Área de Influencia de la Entidad Local Autónoma de Zahara de los Atunes” publicada en BOP n.º 7 de 11 de enero de 2013, todos los parámetros visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidades que las fachadas; en su composición se utilizarán materiales tradicionales que no desentonen con los edificios antiguos que caracterizan los pueblos del litoral.

Tras analizar la nueva documentación presentada, y respecto al cumplimiento del Art. 19.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, así como del Decreto de declaración de BIC del Castillo, y la normativa urbanística vigente, se consideran desfavorablemente los siguientes elementos y propuestas:

- Los huecos del local, a ambas calles, se consideran inadecuados, tanto por sus dimensiones excesivas, como por su forma apaisada, y se consideran incompatibles con la situación de la edificación en el entorno del BIC, por degradación y contaminación visual del mismo.
- El conducto de chimenea de chapa de acero galvanizado detectado en la fachada a calle Nécora a través de la aplicación Google Maps, y que no queda recogido en la documentación fotográfica aportada; se considera también incompatible con la situación de la edificación en el entorno del BIC, por degradación y contaminación visual del mismo.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 52/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFBR7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



#### CONCLUSIONES.-

Tras el análisis de la última documentación presentada, *se considera desfavorablemente la propuesta* en base a las consideraciones señaladas en el apartado anterior, no obstante lo cual se podría entender viable, en su caso, un Proyecto reformado que incluyera lo siguiente:

- Que los huecos de las fachadas de planta baja, se configuren según proporciones verticales, con un ancho máximo de 1,60 m y una altura no superior a 2,50 m, debiendo además homogeneizarse su tamaño y quedar ordenados en el conjunto de la fachada, situándolos a ejes de los huecos de la planta primera.
- Que se eliminen cualquier elemento adosado a fachadas, tales como conductos de chimeneas, aparatos de aire acondicionado etc...

Por otra parte, dado que no hay constancia de ninguna autorización anterior de esta Delegación en relación con las obras ahora solicitadas, aún cuando parece que podrían encontrarse ya realizadas y por tanto la solicitud presentada correspondería a una legalización de las mismas, se estima necesario la realización de diligencias informativas desde la Unidad de Recursos e Informes de ésta Delegación, a fin de determinar si procede la apertura de algún expediente sancionador al respecto.

14)

**Expte.: 2022/567**

**Localidad: VEJER DE LA FRONTERA**

**Emplazamiento: C/ Capitán Quintanilla, nº 7**

**Asunto: Acondicionamiento y sustitución de cubierta en anexo a vivienda de planta primera**

INFORME SOBRE PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE ACONDICIONAMIENTO Y SUSTITUCION DE CUBIERTA EN ANEXO A VIVIENDA EN PLANTA PRIMERA. CALLE CAPITAN QUINTANILA N.º 7 , VEJER DE LA FRONTERA, CADIZ.

#### ANTECEDENTES:

Se recibe en esta Delegación Territorial solicitud de informe de la Comisión Provincial de Patrimonio para la Sustitución de cubierta en granero anexo a vivienda, en la Calle Capitan Quintanilla n.º 7,(Plaza Capitan Quintanilla n.º 4 según PEPRICH), en Vejer, con fecha 03/10/2022 y n.º de registro 2022999010952816.

El proyecto básico y de ejecución esta elaborado por

. La titular del inmueble y promotora de este proyecto es

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 53/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Anteriormente, en el año 2020-21 se ejecutó sobre el mismo inmueble una actuación independiente de reforma de vivienda 2 con nº de expediente 2019/261 ( donde no estaba incluida la actuación sobre el granero-almacén) y para la que se obtuvo informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio con fecha 04/07/2019.

#### DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

La casa patio contiene dos viviendas casas 1 y 2, pertenecientes a dos propietarios diferenciados y se ubica en la calle Capitán Quintanilla nº 7. Ambas viviendas se distribuyen al redor de un patio central que se protegerá durante la obra, junto con el zaguán y el paso de conexión entre zaguán y patio central. En el patio se presenta sólidas escaleras a planta primera y a granero.

Se diseña y acondiciona la estancia y desarrollamos el siguiente programa:

1. Transformar el granero en estancia para almacenaje, cuarto de juegos y o dormitorio secundario.
2. Dejar prevista la conexión para ventilación desde la estancia inferior –petición del vecino con miras a un posible baño que el ejecutaría, a posteriori, con total independencia de esta obra.
3. Renovación de cubierta y carpinterías sin alterar volumen ni utilizar madera, dado el ataque de termitas a otras zonas de la casa. Establecer suelo técnico que independice del forjado inferior de madera, preexistente que el vecino no consiente en desmontar.
4. Dotar a la nueva estancia de las condiciones básicas de seguridad y habitabilidad, respetando los valores del Conjunto Histórico y utilizando criterios de restauración y puesta en valor de sus invariantes constructivos.

#### INFORME:

Se redacta el presente informe en virtud del artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión celebrada el 21 de noviembre de 2000, acordó aceptar el documento correspondiente al Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vejer de la Frontera (en adelante, NNSS), aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.

El Pleno Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el 2 de diciembre de 2008, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de La Frontera (en adelante, PEPRICH), en unión a su Catálogo, de las vigentes NNSS).

El inmueble se encuentra dentro del dentro del recinto amurallado y, a su vez, dentro del Conjunto Histórico de Vejer declarado conjunto histórico-artístico por Real Decreto 1690/1976, de 7 de junio.

No se encuentra inscrito individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 54/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Este inmueble, por su valor patrimonial, tiene un nivel de protección 3, Alto Interés Urbano, estando establecidas las intervenciones admisibles en la ficha n.º 115 en el Catálogo del PEPRICH de Vejer. Según el plano ORD 5 Planos de Información y Ordenación, el régimen de protección sería Nivel 4 Edificio de interés urbano, por lo que se constata una discrepancia evidente entre ambos documentos. Además, la ficha del Catálogo, ubica a la finca en la Plaza Capitán Quintanilla n.º 4 y según los datos de la Sede Electrónica del Catastro el inmueble se ubica en Calle Capitán Quintanilla n.º 7.

Para la elaboración de este informe se toman los datos individuales del inmueble en la ficha 115 del Catálogo.

Para la actuación propuesta se informa sobre la justificación de las Ordenanzas del PEPRICH de Vejer de la Frontera en el cumplimiento:

-Art. 3.2.5 Cubiertas inclinadas: Se admiten en caso de intervención en edificios existentes con cubiertas inclinadas

-Art. 3.8 Carpinterías: Se recomienda uso de la madera siendo el empleo de carpintería metálica excepcional, según la situación del hueco dentro de la edificación. Si se empleara, queda prohibido los tonos brillantes.

#### CONCLUSIONES:

Tras analizar el proyecto y documentación presentada, y en aplicación del artículo 33.3 de la Ley 14/2007 del PHA, se estima que la propuesta es compatible con los valores patrimoniales del Conjunto Histórico dónde se sitúa y a las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de La Frontera, y por todo ello se informa favorablemente la propuesta.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 55/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



15)

**Expte.: 2022/618**

**Localidad: CÁDIZ**

**Emplazamiento: C/ Concepción arenal, nº 1 B (Casa Iberoamérica)**

**Asunto: Actuaciones de emergencia**

**MEDIDAS DE SEGURIDAD EN “CASA DE IBEROAMERICA” EN C/ CONCEPCIÓN ARENAL N.º 1B, CADIZ.**

ANTECEDENTES.-

Se redacta el presente informe, en relación con la solicitud presentada en ésta Delegación, con fecha 2/11/2022 y n.º de registro 202227200001874

La documentación técnica que se presenta para las actuaciones y medidas de seguridad en Casa de Iberoamérica en C/ Concepción Arenal n.º 1B en Cádiz, esta elaborada por el técnico municipal del Ayuntamiento de Cádiz.

DESCRIPCION ACTUACIONES.-

El arquitecto técnico municipal con fecha 14/10/22 informa:

- Que se han producido desprendimientos tanto de trozos de sillares de piedra como de su material de agarre, así como de parte de los revestimientos y reconstrucciones realizadas en actuaciones previas, tanto en el exterior como en el interior de la entrada principal a través de su cuerpo central avanzado, donde se observa el alto nivel de deterioro de la cantería que conforma las pilastras, entablamento, cornisas, guardapolvos de las ventanas, etc.

- Dicha fábrica de cantería está siendo muy afectada por el ambiente agresivo dada su proximidad al mar, así como por los factores derivados de la contaminación ambiental. Igualmente se comprueba el mal estado que presentan, con riesgo de desprendimiento, las estructuras tubulares metálicas instaladas como soporte de cartelería.

Se procede adjudicar a una empresa la ejecución subsidiaria del Area de Urbanismo del Ayto de Cádiz las siguientes actuaciones con carácter de emergencia:

- Inspección y revisión de la zona afectada desde plataforma elevadora, con saneado y retirada de elementos sueltos, inestables o en riesgo de desprendimiento.

- Retirada de estructuras tubulares metálicas de soporte de cartelería en riesgo de desprendimiento, con eliminación de soportes y fijaciones oxidados y deteriorados.

Dichas actuaciones se realizaron con carácter de emergencia y para eliminar el riesgo de desprendimientos, por lo que fue necesario y urgente que se procediera a realizar los trabajos oportunos de limpieza, consolidación, recuperación y protección de acabado de la zona afectada.

Anteriormente y consultados los archivos existentes en la Delegación de Urbanismo con respecto al edificio, se comprueba la emisión de los siguientes informes técnicos previos:

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 56/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- 10 de diciembre 2015: Informe por desprendimientos en fachada por comunicación interna.
- 12 de mayo de 2016: Informe desprendimientos en fachada por intervención de Policía Local.

A la vista de estos informes la Oficina Técnica de Proyectos e Inversiones redactó la “Memoria valorada para obras de seguridad en entablamento y columnas de la portada de la Casa Iberoamérica antigua Cárcel Real”, con n.º de Expediente 16- 121, cuyas obras fueron licitadas y adjudicadas en fecha 06/09/2019, siendo declarado desierto el procedimiento con fecha 11/09/2019 al no formalizarse el contrato por desistimiento de la empresa adjudicataria.

Posteriormente se emitió el siguiente informe técnico:

- 4 de febrero de 2019: Informe desprendimientos en fachada por intervención de Bomberos.

Por todo lo descrito anteriormente, el técnico municipal considera que se deben ejecutar las siguientes actuaciones sobre la fachada indicada del edificio:

- Limpieza, consolidación de elementos no cohesionados o sueltos, tratamiento de fisuras y grietas, supresión o fijación de las sales, restitución funcional y/o de forma, con la recuperación de volúmenes y formas arquitectónicas perdidas, así como protección de acabado.

Dado que el deterioro de la fachada será progresivo hasta que no se ejecuten las obras de consolidación, se ha recomendado, para evitar la permanencia de visitantes bajo el pórtico de entrada y para evitar colocar vallas o medidas que desentonen en el edificio, la colocación (por parte de la sociedad municipal responsable de la gestión del edificio: Cádiz 2012) de cordones o cadenas delimitadoras para acotar el espacio y mantener tan solo una vía de entrada-salida por el arco central.

#### INFORME.-

Se redacta el presente informe en virtud del artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

En cuanto al planeamiento vigente, por Orden de 24 de noviembre de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda se aprobó definitivamente, de manera parcial, la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz (en adelante, PGOU), que contiene determinaciones de protección del patrimonio histórico y en virtud del cual tiene el Ayuntamiento delegada la competencia para autorizar obras y actuaciones en el ámbito del Conjunto Histórico.

#### Protecciones patrimoniales que recaen sobre el inmueble:

El edificio se encuentra ubicado dentro del ámbito del BIC Conjunto Histórico de Cádiz y pertenece al Catálogo General del PHA en virtud del la DT. 6º de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico Andaluz.

Se sitúa dentro del entorno de protección del BIC Muralla Urbana de Cádiz.

El edificio esta incluido en el Catálogo de protección del PGOU de Cádiz con la categoría de Arquitectura Civil, apartado Asistencial, ficha ACH0.00-2659201 “Cárcel Real” teniendo un grado de protección arquitectónica 0-Monumental, protección arqueológica en grado de cautela subyacente 0-máximo y grado de cautela emergente 2- Parcial.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 57/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



En cuanto a la intervención de emergencia realizada, para:

- Inspección y revisión de la zona afectada desde plataforma elevadora, con saneado y retirada de elementos sueltos, inestables o en riesgo de desprendimiento.
- Retirada de estructuras tubulares metálicas de soporte de cartelera en riesgo de desprendimiento, con eliminación de soportes y fijaciones oxidados y deteriorados.

Se considera que se ajusta al cumplimiento del art. 24 de la Ley 14/2007 del PHA, y se constata la acreditación de la misma con informe suscrito por el técnico municipal.

En cuanto a la consideración del técnico municipal sobre las actuaciones a ejecutar de limpieza, consolidación de elementos no cohesionados o sueltos, tratamiento de fisuras y grietas, supresión o fijación de las sales, restitución funcional y/o de forma, con la recuperación de volúmenes y formas arquitectónicas perdidas, así como protección de acabado, en su caso, se deberá elaborar el correspondiente Proyecto de Conservación en cumplimiento del art 21 y 22 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES.-

Tras analizar la documentación presentada, se considera que la propuesta planteada es compatible con los valores patrimoniales del Conjunto Histórico donde se sitúa y no afecta negativamente a los valores del inmueble con grado de protección 0-Monumental y por todo ello se informa favorablemente la propuesta.

16)

**Expte.: 2021/318**

**Localidad: BORNOS**

**Emplazamiento: Entorno del Castillo-Palacio de los Ribera**

**Asunto: Modificado del Proyecto para la mejora de la calidad urbana**

**INFORME SOBRE EL MODIFICADO DEL PROYECTO (ITI) PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD URBANA EN EL ENTORNO DEL CASTILLO-PALACIO DE LOS RIBERA, BORNOS, CÁDIZ**

Expediente núm.: 2021/318

*Emplazamiento:* Calles Jardín, Nuestro Padre Jesús Nazareno, San Jerónimo y plaza 1 de mayo, en el entorno del castillo-palacio de los Ribera.

*Localidad:* Bornos, Cádiz

*Promotor:*

*Autor del Proyecto:*

*Documentación aportada:* Modificado del Proyecto de ejecución para la mejora de la calidad urbana en el

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 58/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



entorno del castillo-palacio de los Ribera.

Fecha entrada: 04/07/2023.

Modo de entrada: Bandeja J.A. INT/2023/000000000474325

1. ANTECEDENTES.-

- Resolución aprobatoria de la Delegación Territorial de Cultura, del Proyecto inicial, con fecha 18-10-2021.
- El proyecto está subvencionado por fondos europeos, dentro del programa de regeneración del espacio público urbano, ITI de Cádiz, y su objeto es la mejora de la calidad urbana en el entorno del Castillo-Palacio de los Ribera.

2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.-

El proyecto está en el entorno del Castillo-Palacio de los Ribera (BIC Monumento), y de sus jardines (Bien de Catalogación General).

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO MODIFICADO.-

Se relacionan a continuación los aspectos en los que se modifica el proyecto anterior:

- a) Restitución de las palmeras de la Plaza 1 de Mayo por unas de similar especie y tamaño. Esta restitución será llevada a cabo por el Ayuntamiento, por lo que no tendrá repercusión económica en el proyecto.
- b) Sustitución de los alcorques elevados (bancos-jardinera) en la Plaza 1 de Mayo por alcorques enrasados con el pavimento.
- c) Modificación en la ejecución del pavimento de adoquín de granito, introduciendo una mejora en la capa de asiento: cama de mortero y recebado de mortero.
- d) Modificación de unidades puntuales correspondientes a ajustes sobre el terreno, que se describen en el informe presentado por el arquitecto Director de las obras con fecha de 24 de mayo de 2023.

4. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES.-

Tras analizar las modificaciones al proyecto anterior, se considera que son compatibles con los valores patrimoniales del entorno dónde se sitúa las actuaciones, por lo que se informa favorablemente el modificado del proyecto ahora presentado.

17)

**Expte.: 2023/305 (relacionado con el 2021/328)**

**Localidad: JEREZ DE LA FRONTERA**

**Emplazamiento: C/ Pajaritos**

**Asunto: Obras de mejora en la barriada Torremelgarejo (PFEA 2023)**

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 59/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## INFORME SOBRE ACTUACIONES URBANAS (PROFEA-2023) EN LA BARRIADA DE TORREMELGAREJO DE JEREZ DE LA FRONTERA.

Expediente núm.: 2021/328

Emplazamiento: Torremelgarejo

Localidad: Jerez de la Frontera, Cádiz

Promotor:

Documentación aportada: Proyecto técnico profea-23.

Fecha entrada: 09/06/2023.

### 1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.-

El proyecto propone la estabilización de un talud de la C/ Pajaritos de la barriada Torremelgarejo de Jerez, mediante la ejecución de un muro de contención conformado por gabiones de piedra dispuestos de forma escalonada. Una parte de dicha obra queda situada dentro del entorno de protección de 200 m, correspondiente al Bien de Interés Cultural “Castillo de Melgarejo” (BIC en virtud de la disposición adicional 2ª LPHE 16/1985)

### 2. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES.-

Tras analizar el proyecto presentado se considera que la actuación no tiene ninguna incidencia visual ó perceptiva sobre el BIC, por lo que se informa favorablemente el proyecto presentado.

Siendo las 12:10 horas, y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, todo lo cual como Secretaria, con el Vº Bº de la Ilmo. Sr. Presidente CERTIFICO:

**Vº Bº EL PRESIDENTE**

**Fdo.: Jorge Vázquez Calderón**

**LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO**

**Fdo.: Maria de las Maravillas Aizpuru Rosado**

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	19/09/2023	PÁGINA 60/60
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmTJ3DEJBP36T3ZFB7SYTWJPRB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	