

**ACTA Nº 11/23**

**COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO**

En la ciudad de Jaén, siendo las nueve horas del día diecisiete de octubre de 2023, en la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico, C/ Martínez Montañés nº 8, de Jaén (Sala de Juntas en Planta Baja), son convocados, en sesión ordinaria, los miembros de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico que a continuación se detallan:

Presidencia: D. José Ayala Mendieta. (Delegado Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Jaén).

Vocales: Dña. Pilar López López (Jefa del Servicio de Instituciones y Programas Culturales).

D. Pablo Carazo Martínez de Anguita (Experto en materia de Patrimonio Histórico designado por la D.G.B.C.M).

Dña. Noelia Martínez Martínez (Jefa del Servicio de Bienes Culturales).

Dña. María Dolores Mateos Salido (Representante de la Diputación Provincial de Jaén).

D. Ildelfonso Ruiz Fernández (Jefe del Servicio de Urbanismo, en de representación de la Delegación de Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda).

Secretario: D. Domingo Milla Lomas (Secretario General Provincial de Cultura).

Queda válidamente constituida la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, estando presentes el Presidente, el Secretario y, al menos, la mitad de los miembros de la Comisión.

Abierta la sesión, se procede a tratar los asuntos incluidos en el orden del día de la convocatoria, contando todos con informes previos de ponencia, se adoptan los siguientes pronunciamientos por unanimidad, salvo que en el punto concreto se indique otra mayoría:

1º- ANDUJAR. Expediente 254/23. ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN VOLUMETRICA Y AJUSTES DE ALIENACION DE PARCELAS DE CASAS DE COFRADIAS TRADICIONALES. Interesado: AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR. AREA DE URBANISMO.

Informe:

ANTECEDENTES



Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	1/104



- Con fecha 9 de mayo de 2023 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Andújar remitiendo la propuesta de ordenación ubicada en el núcleo urbano del Santuario de la Virgen de la Cabeza. Se solicita que, de conformidad con el artículo 33.3 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, se realiza comunicación previa para su conocimiento y efectos que procedan.

Documentación presentada:

- Memoria, fichas justificativas y planos de ordenación del Estudio de Detalle
- Informe Técnico de fecha 10 de abril, emitido por Ramón Cano Piedra, arquitecto municipal y a su vez, redactor del estudio de Detalle de referencia. Advertir la abstención de emitir informe, según lo estipulado en el artículo 23.2.d) y e) de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Resolución de Aprobación Inicial del documento, de fecha 13 de abril de 2023.

**NORMATIVA APLICABLE**

En materia de Patrimonio Histórico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (en adelante, LPHE)
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante, LPHA)
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante, RPFPHA)
- Decreto 168/2003, de 14 de junio, Reglamento de Actividades Arqueológicas (en adelante, RAA).
- Decreto 379/2009, de 1 de diciembre, por el que se modifican el Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En materia urbanística:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, LISTA).
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (R-LISTA).

**INSTRUMENTOS DE PROTECCION**

- Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 24 de marzo de 2010 (BOJA nº 186 de 22/09/10).
- Catálogo para la Protección del Patrimonio de Andújar, incluido en el PGOU de Andújar.
- Declaración Bien de Interés Cultural. Decreto 49/2013, de 16 de abril, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, la Actividad de Interés Etnológico denominada Romería de la Virgen de la Cabeza, en Andújar (Jaén).

**OBJETO DEL INFORME**

El objeto del presente informe es el estudio y análisis de la documentación aportada para la actuación urbanística denominada “Estudio de Detalle para la Ordenación Urbanística de Parcelas de Edificaciones Romeras en el Santuario Virgen de la Cabeza”, para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100.bis de la LPHA.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	2/104



Este informe, se emite en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.4 de la LPHA, 78 de la LISTA y y 95 del RGLISTA. Además, según el apartado VI. INSTRUCCIONES PARTICULARES: RECOMENDACIONES PARA LA SALVAGUARDA , MANTENIMIENTO Y CUSTODIA DE LA ACTIVIDAD DE INTERÉS ETNOLÓGICO DENOMINADA ROMERÍA DE LA VIRGEN DE LA CABEZA, EN ANDÚJAR, del Decreto 49/2013, de 16 de abril, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, la Actividad de Interés Etnológico denominada Romería de la Virgen de la Cabeza, en Andújar (Jaén):

VI.A. Criterios generales de intervenciones, actividades y usos.(...) 2. *Salvo aquellas intervenciones específicamente señaladas en el apartado C, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier tipo de intervención que los particulares o las administraciones públicas quieran realizar en el ámbito territorial vinculado a la romería, como estipula el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.*

(...) 4. *Además de lo establecido en el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, referido a los instrumentos de ordenación urbanística y planes con incidencia patrimonial y sus desarrollos, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico informará las actuaciones de reparcelación en el ámbito territorial vinculado a la romería, en los términos expresados en el artículo 100 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

5. *En cumplimiento de lo previsto en los artículos 29 y 30 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, el planeamiento urbanístico municipal fijará, para los elementos relacionados en el apartado B un nivel de protección acorde con los criterios establecidos por las presentes instrucciones. Entre los contenidos de este planeamiento se encontrarán, al menos, los previstos en el artículo 31 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.*

VI.A.1. Intervenciones.

(...) 12. *Se prohíbe la demolición de cualquiera de los bienes, o alteración y desaparición total de espacios catalogados relacionados en el apartado B, salvo cuando el estado de ruina de alguna de estas edificaciones pueda suponer un riesgo inminente y grave para las personas. En este caso, se seguirá el procedimiento previsto en los artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.*

VI.B. Criterios específicos.

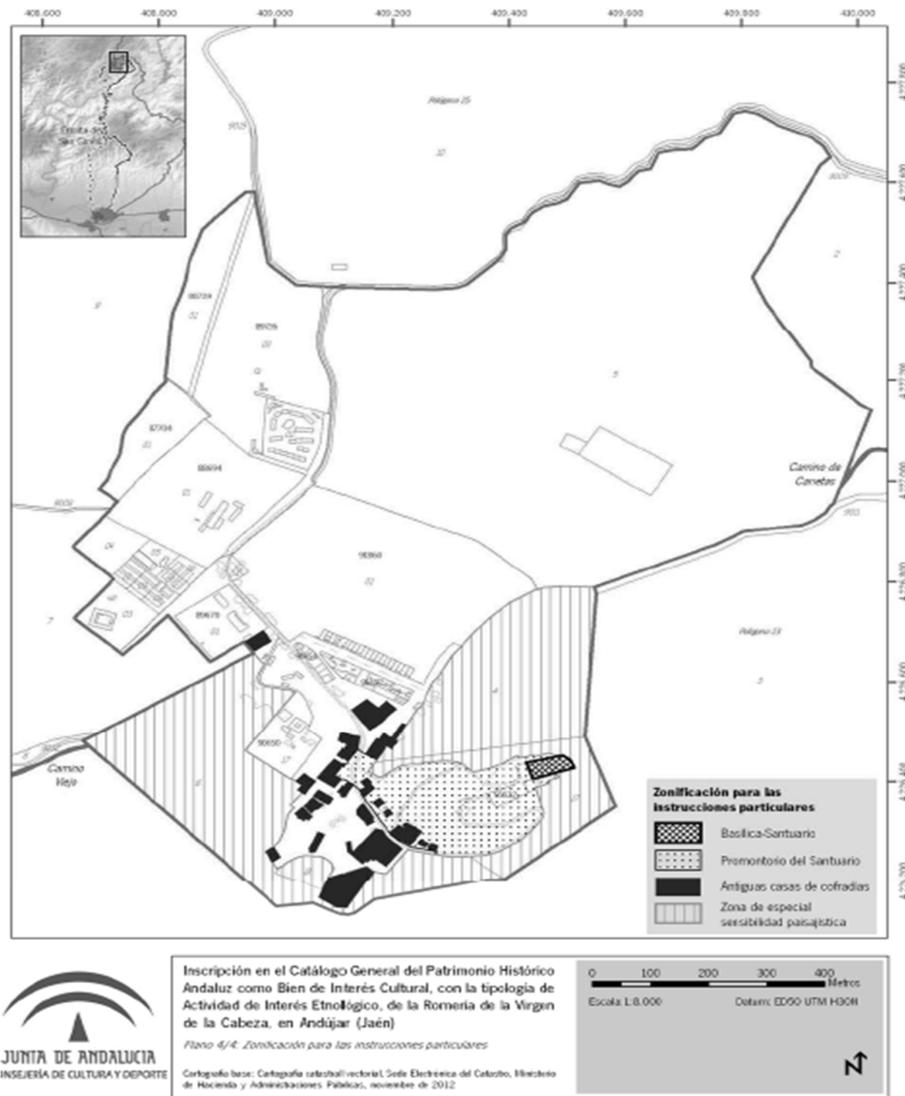
VI.B.1. (Bienes inmuebles: intervenciones, actividades y usos):

(...) 23.1. *En las antiguas casas de cofradías, en función del carácter de construcciones directamente relacionadas con la actividad, que mantienen una singular relación con el entorno natural, que inspira la propia actividad de la romería, pueden ser aceptables las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración, de reforma (menor, parcial o general), demolición (parcial o total), de nueva edificación (reconstrucción o sustitución) y de ampliación por remonte o adición de una planta para los edificios de una sola planta. Estas intervenciones tendrán por finalidad el mantenimiento de la tradicional relación entre el espacio construido y la penetración del entorno natural en el mismo.”*

VII. DELIMITACIÓN GRÁFICA.

Se adjunta el plano 4 que completa el Decreto 49/2013: Zonificación para las instrucciones particulares

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	3/104



Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

#### DOCUMENTACIÓN

La documentación técnica aportada por el Ayuntamiento se compone de:

- ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y AJUSTE DE ALINEACIONES, DE PARCELAS DE CASAS DE COFRADÍAS TRADICIONALES, EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA de Andújar, suscrito el 23/03/23 por el arquitecto Municipal Ramón Cano Piedra, que también emite el informe técnico preceptivo para la aprobación inicial del expediente de referencia.

#### ANÁLISIS DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

Las parcelas se encuentran dentro de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con categoría de Actividad de Interés Etnológico “Romería de la Virgen de la Cabeza”, siendo el ámbito de la Actividad 6.«Zona del Santuario de la Virgen de la Cabeza»

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	4/104



La actuación propuesta consiste en la tramitación de un Estudio de Detalle para “(...) reajustar la volumetría autorizable en las parcelas destinadas a Casas de Cofradías tradicionales en el Santuario Virgen de la Cabeza, para su adaptación a las Instrucciones Particulares del B.I.C “Romería de la Virgen de la Cabeza”, así como conformar nuevas alineaciones traseras de 4 Casas de Cofradías (...)”, extendiéndose su ámbito a la totalidad del núcleo primigenio de ocupación del cerro.

Poner de manifiesto que se incluyen en el estudio de detalle tres casas de cofradías que no están recogidos en la planimetría del decreto 49/2013, de 16 de abril, antes adjuntado, y que son: La casa cofrade de Linares, El Carpio y Lopera, que aparecen grafiadas en dicha planimetría, pero no marcadas como Antiguas Casas Cofrades. (Se han marcado en plano anterior con color rojo).

#### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

El redactor parte de varias premisas:

- ...”las Instrucciones Particulares del BIC recogen como autorizables las obras de ampliación únicamente por remonte. Por su parte, las Normas Urbanísticas del PGOU no limitan la ocupación de parcela (a excepción de los espacios libres de parcela grafiados como “L”), por lo que nos encontramos con un desajuste entre las determinaciones contenidas en ambos documentos. Es por ello que desde el Ayuntamiento se ha entendido la necesidad de ajustar el planeamiento urbanístico a los condicionamientos impuestos por la declaración de BIC”.

- “En cuanto a la ordenación volumétrica, las propias instrucciones particulares recogen que “(...) sus determinaciones y criterios no deben impedir el normal desarrollo de la actividad, que se encuentra viva y en constante transformación, procurando facilitar y fomentar la transmisión del bien cultural y la participación de las comunidades y los grupos protagonistas de la misma (...)”. Por tanto y a nuestro juicio, la aplicación de sus determinaciones debe satisfacer las necesidades de los cofrades, en equilibrio con la protección de los valores a conservar.”

- Con esta exposición, deduce el redactor que, para satisfacer las necesidades reales de las Cofradías, además de las obras por remonte, se puede autorizar también la ampliación de la superficie edificada como obras de acondicionamiento, con el límite del aprovechamiento urbanístico asignado por el PGOU. Respetando la ocupación de parcela existente a la fecha de la aprobación del BIC. Con esta premisa, establece diferentes fórmulas de implantación en la parcela:

- Casas de Cofradía consolidadas en la altura máxima permitida (2 plantas), para las que no se permiten obras de ampliación. (El Carpio Lopera Manises Castillo de Locubín El Toboso).

- Casas de Cofradía con edificación principal con altura menor a la autorizable, para las que se permiten obras de ampliación por remonte, con el límite de 2 plantas y 6 mts a cornisa. (Linares Noalejo Sabiote Daimiel Colomera Fuerte del Rey Andújar).

- Casas de Cofradía con edificación principal consolidada en 2 plantas, y edificaciones auxiliares de 1 planta en el resto de la parcela, para las que se proponen 2 soluciones, según se autorice o no remontar una segunda planta en las construcciones auxiliares, diferenciando entre las que se les permite o no la “reubicación” de la superficie ocupada en 2013. (SOL 1 Martos Bailén Jaén Madrid Arjona/Torredonjimeno Rute Marmolejo Jamilena La Higuera Arjonilla) (SOL2 Daimiel (\*) /Edificación porticada plaza Mancha Real).

- Casas de Cofradía con alineación sin conformar. Se propone una solución común, consistente en un cuerpo continuo de 2,50 mts y una sola planta en el fondo de la edificación. (Alcaudete Montoro Mengíbar Sabiote (\*)).

-Casas de Cofradía en las que se obliga el uso público del porche en fachada. (Edificación porticada plaza (\*) Alcalá la Real).

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	5/104



(\*) COFRADÍAS QUE SE ENCUENTRAN EN DOS SUPUESTOS

En rojo, las parcelas que disminuye la superficie construida con el ED, y en azul, las que se mantienen las superficies; en el resto de los casos aumenta. En el total se puede observar que la superficie actualmente construida es de 14.777 m<sup>2</sup> y la propuesta en el ED es de 18.699 m<sup>2</sup>, incrementándose en más de un 26%.

Observación: se habla de incremento de **aprovechamiento urbanístico** y no de edificabilidad, lo que supondría un incremento de las cesiones obligatorias.

Nº	COFRADÍA	Solar (*)	M2 construidos actuales (**)	Ocupación 2013	Edificabilidad PGOU	M2 construidos máximos según BIC	M2 construidos Estudio Detalle
1	PLAZA	2.578	2.679	1.722	4.640	3.444	2.604
2	MARMOLEJO	1.050	456	370	1.890	740	740
3	LINARES	372	73	100	670	200	200
4	CARPIO	602	628	314	1.084	628	628
5	LOPERA	656	532	266	1.180	532	532
6	MARTOS	970	456	293	1.576	586	586
7	TORREDONJIMENO	493	609	376	887	752	752
8	RUTE	555	421	327	999	654	654
9	LAHIGUERA	510	733	414	918	828	828
10	JAMILENA	157	168	126	282	252	252
11	NOALEJO	136	136	136	244	272	244
12	ALCAUDETE	499	189	195	898	390	370
13	ALCALÁ LA REAL	804	350	220	1.447	440	440
14	BAILÉN	189	251	131	340	262	262
15	JAÉN	333	314	238	599	476	476
16	SABIOTE	248	194	212	446	424	414
17	DAIMIEL	168	168	168	302	336	302
18	MANISES	406	656	328	730	656	656
19	MONTORO	184	130	130	331	260	260
20	MENGÍBAR	187	306	187	337	374	280
21	ANDÚJAR	2.281	2.316	1.462	4.105	2.924	2.924
22	MADRID	1.100	614	403	1.981	806	806
23	COLOMERA	223	160	198	401	396	396
24	ARJONA	433	394	339	779	678	678
25	FUERTE DEL REY	245	161	161	441	322	322
26	CASTILLO LOCUBIN	314	370	216	565	432	370
27	ARJONILLA	488	510	292	878	594	594
28	EL TOBOSO	200	360	200	360	400	360
29	MANCHA REAL	575	443	437	1.035	874	769
TOTAL (***)		16.956 M2	14.777 M2	9.961 M2	30.345 M2	19.922 M2	18.699 M2

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	6/104



#### REAJUSTE DE ALINEACIONES

El reajuste de alineaciones, traseras, es sólo para cuatro casas-cofradías, para mejorar la perspectiva que presentan desde la lonja y la calzada del Santuario. Se modifican las alineaciones de Alcaudete, Sabiote, Montoro y Mengíbar. Luego, en el desarrollo de las fichas, se modifican más alineaciones....

Se propone una solución única consistente en “...autorizar un cuerpo continuo de 2,50 mts y una sola planta en el fondo de la edificación, agrupando las diversas construcciones auxiliares en una sola.”

En el ED se debería de graficar correctamente estas nuevas alineaciones y referenciarlas a algún elemento. Se debe concretar técnicamente la actuación propuesta.

#### Delegación de competencias:

Las Instrucciones Particulares contemplan en el punto 3.5, “...la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá delegar en aquél la autorización previa a la concesión de licencias urbanísticas para las intervenciones a las que hace referencia el apartado A de estas instrucciones particulares...”.

De este modo, una vez aprobado el Estudio de Detalle y constituida la comisión técnica multidisciplinar, como cabría la Delegación de Competencias para el ámbito específico de las Casas de Cofradías tradicionales, proponen que la Comisión Técnica Municipal de Patrimonio Histórico próxima a constituirse en el municipio, se complemente con representantes de los grupos protagonistas de la actividad etnológica a proteger (Romería de la Virgen de la Cabeza), y se le deleguen las competencias.

#### Condiciones urbanísticas de las parcelas (PGOU):

El Plan General de Andújar (2010) clasifica todas las parcelas del ED como Suelo Urbano Consolidado, Ordenanza nº 10 EDIFICACIONES ROMERAS. El uso característico es de Residencia Comunitaria de carácter temporal. Se clasifican dos grados, los cuales definirán las condiciones de parcela, posición de la edificación, la altura de la cornisa y el coeficiente de edificabilidad. Todas las parcelas de este ED pertenecen al grado 1º, por lo que:

*Artículo 152. Posición de la edificación: Las nuevas edificaciones podrán ocupar la totalidad de la parcela, salvo los espacios delimitados como libres de edificación "L", que no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación permanente o temporal.*

*Artículo 153. Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (baja+1). La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en seis (6) metros. La edificación que se proyecte deberá englobarse, en todos sus puntos, en el volumen delimitado por la rasante natural del terreno y una línea paralela a ésta y separada la distancia establecida como altura máxima de la línea de cornisa.*

*Artículo 154. Coeficiente de edificabilidad: uno con ocho (1,8) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.*

En lo referido a las condiciones estéticas, el referido artículo 67 de las NNUU:

*Artículo 67. Condiciones estéticas en la zona del Santuario*

*1. Las fachadas han de estar compuestas según ejes de modulación que, en general, serán de simetría para la definición de los huecos de una fachada que, a su vez, deberán cumplir las siguientes condiciones:*

*a) Los huecos tendrán una anchura no mayor de ciento setenta (170) centímetros ni menor de ciento veinte (120) centímetros.*

*b) La altura de los huecos será igual o mayor a uno con veinticinco (1,25) la anchura de los mismos.*

*2. Los únicos cuerpos salientes que se permiten en fachada son los balcones y excepcionalmente balconadas sólo en planta primera, con un saliente respecto a la fachada no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano.*

*Los balcones estarán cerrados con herrajes que no superaran la altura del antepecho y los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, debiendo pintarse en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.*

*3. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, y otros materiales similares, debiendo cumplir, en todo caso, las características siguientes:*

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	7/104



- a) Los elementos metálicos no se admiten en su color natural, y deben, por tanto, ser pintados preferentemente en tonos grises, marrones o verdes.
- b) Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.
4. Las persianas se atenderán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.
5. Se admiten rótulos con los nombres de las casas-cofradías y peñas debiendo realizarse con cerámica y sin sobresalir del plano de fachada (...)
6. Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, éstos tendrán una altura no mayor de un (1) metro. El material de acabado deberá ser chapado de piedra o pintado en blanco o en tonos grises o marrones.
7. Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, serán encaladas o enfoscadas y pintadas en blanco.
8. Cubiertas:
- Sólo será autorizable la cubierta inclinada con una inclinación máxima del cuarenta por ciento (40%). Deberá estar acabada con teja curva cerámica en su color natural, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.
  - El saliente máximo de los aleros con respecto al plano de fachada no excederá de cuarenta y cinco (45) centímetros.

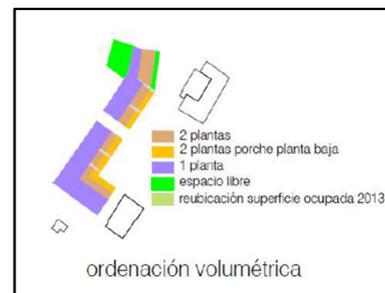
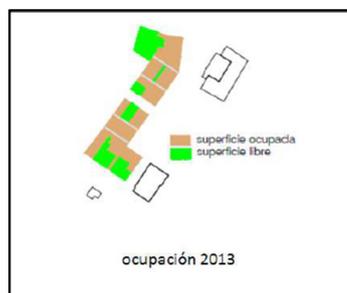
**Fichas urbanísticas de las parcelas:**

El ED recoge, una a una, cada parcela para desarrollar las determinaciones objeto del planeamiento, a excepción de la plaza que se hace de manera conjunta por corresponder a una actuación unitaria de regiones Devastadas en los años 40. Implementa el contenido con la Instrucción Nº 13 con las medidas que eviten la contaminación visual o perceptiva dentro del ámbito territorial de la romería.

Las fichas tienen todas una estructura similar:

<b>ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA</b>	
Denominación de la Casa de Cofradía	
Planimetría catastro	Plano de Calificación urbanística
DESCRIPCIÓN	
Regulación volumétrica PGOU	
Condiciones estéticas PGOU (art 67)	
ESTUDIO DE SUPERFICIES	
Esquema Ocupación 2013	Ortofoto ocupación actual
ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA (del ED)	
REPORTAJE FOTOGRÁFICO	

**1\_ CONJUNTO EDIFICATORIO PLAZA** (excepción Casa de Villanueva, parcela grafiada como espacios libres L)



Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	8/104



**REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED:**

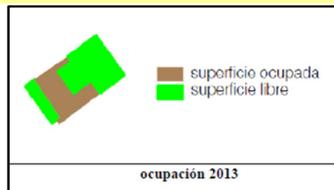
- Mantener edificación original a plaza con la altura actual. ✓
- Espacio trasero edificación RRDD: 1 planta con altura máxima la de cornisa de la edificación ppal. ✓
- Trasera sur Almodóvar: 1 planta (3 mts a cornisa). ✗
- Reajustar la línea trasera edificación a espacio libre trasero de Villanueva de la Reina. ✗
- Obligar porche abierto en actuación RRDD y mantener espacio libre delantero “L” Villanueva. ✓

**OBSERVACIONES:**

- Se alteran/eliminan zonas L y se construye, aún estando actualmente libres. Implica modificación del plano del PGOU: Calificación del suelo y Regulación de la edificación.
- Se establece una alineación trasera nueva al eliminar parte del espacio libre L.
- Disminuye los metros cuadrados edificados, que sin tener en cuenta la reordenación de los mismos, implica una demolición parcial/completa de la edificación (IP nº 12).

**2\_ CASA COFRADÍA MARMOLEJO**

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64o1Bdd6.  
 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64o1Bdd6	PÁGINA	9/104



**REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

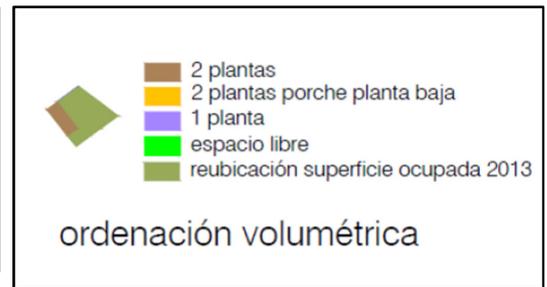
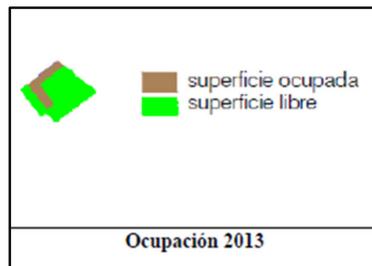
**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED**

- Mantener edificación principal con la altura actual. ✓
- Reubicar la superficie ocupada por las edificaciones auxiliares, obteniendo un único cuerpo edificatorio con una altura máxima de 2 plantas hasta igualar la altura de cornisa de la edificación principal. ✓
- Calificar como espacio libre privado “L” los actuales espacios libres delantero y trasero, así como los espacios ocupados por las edificaciones auxiliares, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio. [?]

**OBSERVACIONES:**

- Las zonas libres L, son de uso privado no edificables, y se han ampliado.
- Se establece una alineación lateral nueva al edificar el espacio libre sin que esté justificada por la ocupación de 2013 que se toma de referencia, agotando los metros máximos de construcción por la declaración de BIC.
- Las construcciones auxiliares a reubicar, implican una demolición parcial/completa de la edificación (IP nº 12).

**3\_ CASA COFRADÍA DE LINARES**



Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	10/104



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Permitir la ampliación por remonte en la edificación principal, hasta un máximo de 2 plantas y 6 mts a cornisa. ✓
- En las edificaciones auxiliares existentes en patio a la fecha de aprobación del BIC, se permite reubicar la superficie ocupada, obteniendo un único cuerpo edificatorio con una altura máxima de 2 plantas y 6 mts a cornisa. ✓
- Calificar como espacio libre privado “L” la superficie no edificada a la fecha de aprobación del BIC, así como la superficie ocupada por las construcciones auxiliares legales, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio. ❓ ❓

### OBSERVACIONES:

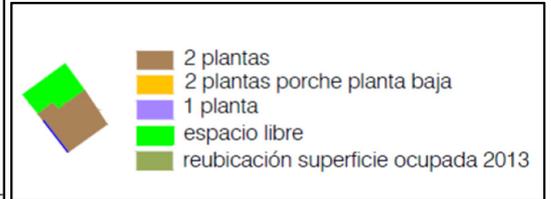
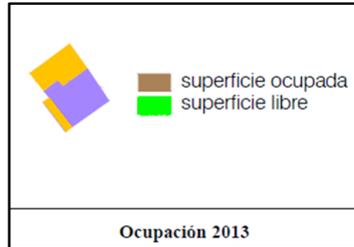
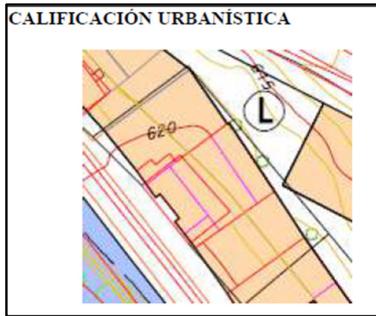
- Esta casa de cofradía **no** está grafiada en la planimetría de la declaración de BIC como “Antigua Casa de Cofradías”. La conforman dos parcelas catastrales, de las cuales, una está siendo objeto de expediente de infracción urbanística por haberse realizado sin licencia municipal su ocupación. La otra está libre de edificaciones.
- La propuesta de calificar las zonas libres L, que son de uso privado no edificables, entra en **colisión** con la propuesta de la ordenación volumétrica ya que **NO** hay espacios libres localizados, mientras que en 2013 predominaban sobre lo construido. Sería necesario un estudio mas detallado (ED) de esta parcela para concretar las determinaciones urbanísticas pretendidas y organizar los volúmenes.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6.  
 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	11/104



#### 4\_ CASA COFRADÍA DE EL CARPIO



#### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

#### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Mantener la volumetría actual.
- Calificar como espacio libre privado “L” el resto de la superficie de parcela. ? ?

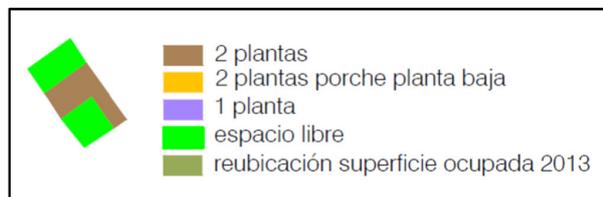
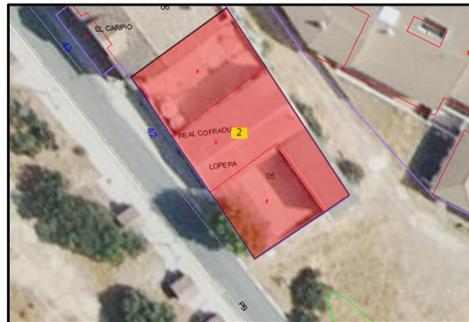
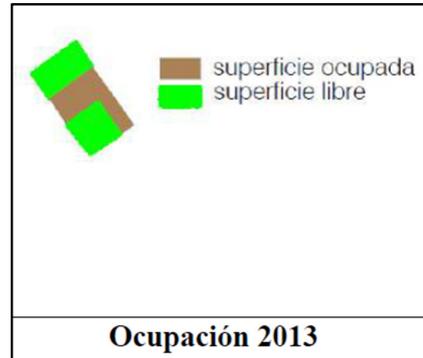
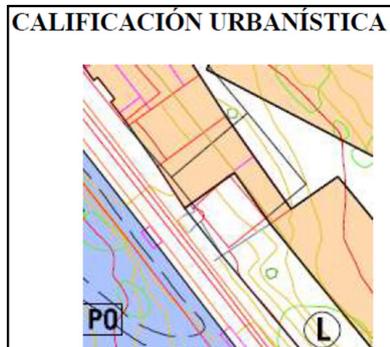
#### OBSERVACIONES:

- Esta casa de cofradía **no** está grafiada en la planimetría de la declaración de BIC como “Antigua Casa de Cofradías”.
- Está recientemente rehabilitada y no tiene construcciones auxiliares. La info de la ficha, ocupación 2013, no se entiende con la leyenda que acompaña al no coincidir las tramas. La ordenación volumétrica no se comprende con esa línea de una altura que no corresponde con el estado actual. No se entiende la inclusión de esta casa en el ED
- La propuesta de calificar las zonas libres L, que son de uso privado no edificables, supone modificar el plano del PGOU de Calificación del suelo y Regulación de la edificación.

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	12/104



## 5\_ CASA COFRADÍA DE LOPERA



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres "L" (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Mantener la volumetría actual del cuerpo ubicado al fondo del retranqueo sureste.
- Permitir la ampliación de altura en el cuerpo perpendicular a fachada, hasta un máximo de 6 mts de altura a cornisa
- Calificar como espacio libre privado "L" el resto de la superficie de parcela. ?? ??

### OBSERVACIONES:

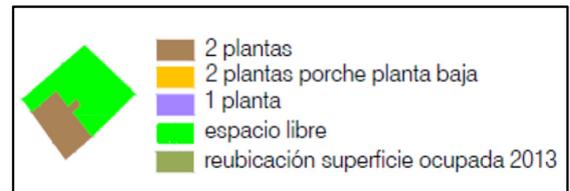
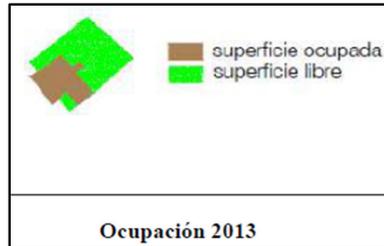
- Esta casa de cofradía no está grafiada en la planimetría de la declaración de BIC como "Antigua Casa de Cofradías".
- Plantea la ampliación de una altura en el cuerpo perpendicular a fachada

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	13/104



- La propuesta de calificar las zonas libres L, que son de uso privado no edificables, supone modificar el plano del PGOU de Calificación del suelo y Regulación de la edificación, y están fuera de su parcela las ya calificadas.

## 6\_ CASA COFRADÍA MARTOS



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Mantener la volumetría actual del cuerpo de 2 plantas a izquierda de la fachada, con uso público en el porche.
- Permitir la ampliación por remonte en el cuerpo a derecha de fachada, hasta alcanzar 2 plantas, e igualar la alineación y altura de cornisa de la edificación principal. ?? ??
- Calificar como espacio libre privado “L” el resto de la superficie de parcela. ?? ??

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

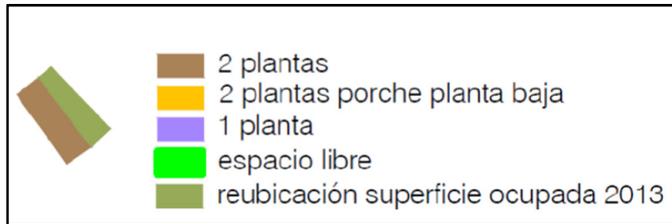
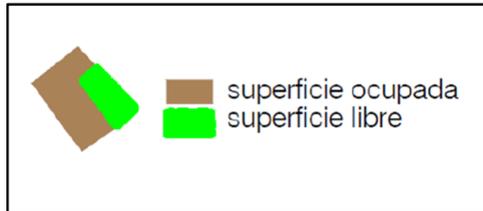
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	14/104



**OBSERVACIONES:**

- la alineación del cuerpo derecho incluye el porche con uso público.???La representación de la ordenación volumétrica no está referenciada a nada. Hay que marcar la alineación de fachada. En cuanto al porche, se califica en el PGOU como viario público.
- el retranqueo es muy característico de estas casas como se aprecia en las fotos??
- Hay que marcar L en parcela y si se quieren ampliar estas superficies, modificar el plano de calificación.

**7\_ CASA COFRADÍA TORREDONJIMENO**



**REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED**

- Mantener la volumetría actual del cuerpo de 2 plantas, con uso público en el porche. ✓ ?
- Reubicar la superficie ocupada por las edificaciones auxiliares, obteniendo un único cuerpo edificatorio con una altura máxima de 2 plantas hasta igualar la altura de cornisa de la edificación principal.
- Calificar como espacio libre “L” el patio actual, así como los espacios ocupados por las edificaciones auxiliares, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio. ?
- Reajustar la alineación delantera a la dominante en el tramo de calle.

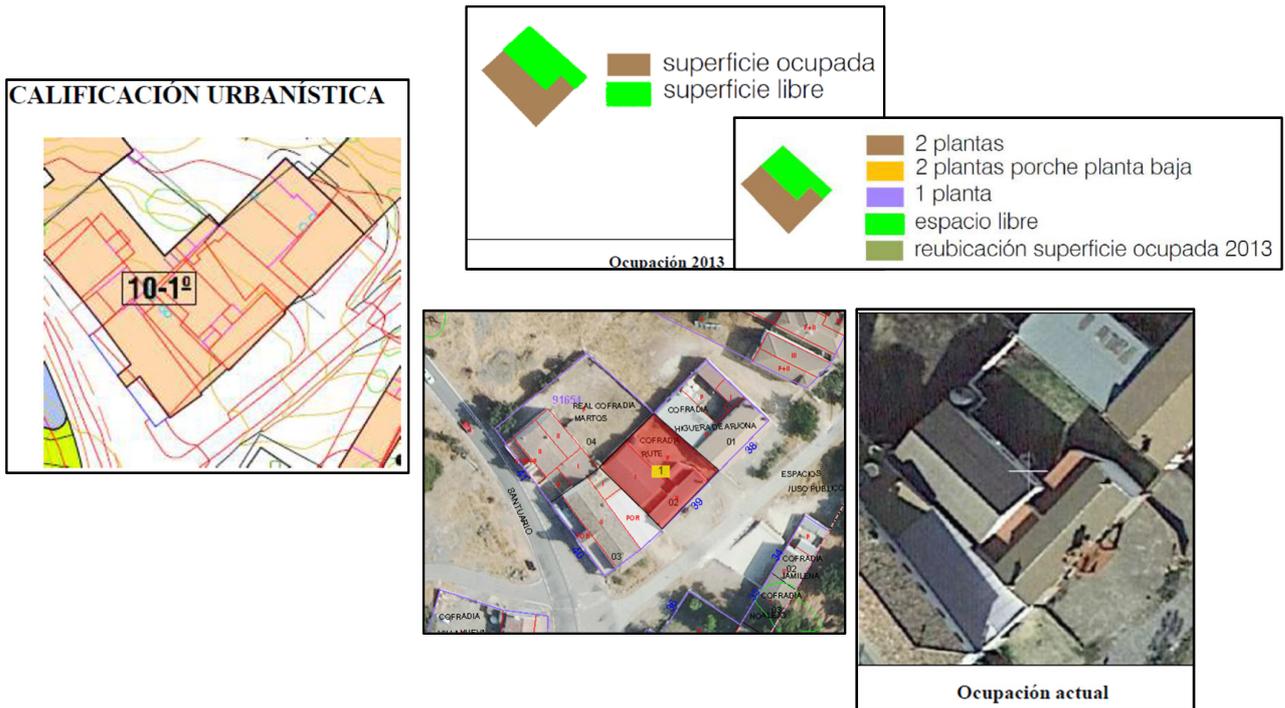
Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	15/104



**OBSERVACIONES :**

- El porche en PGOU es viario público y se mantiene.
- La reubicación de superficie actual en la ordenación volumétrica presentada, es incompatible con el espacio libre L del patio actual. Si el Ed es para ordenar la parcela, no se comprende muy bien.
- Se propone el reajuste de alineación delantera, sin definición precisa...
- Los ED definen las determinaciones que desarrollan con precisión y rigurosidad técnica, no hacen una síntesis.

**8\_ CASA COFRADÍA RUTE**



**REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED**

- Mantener la volumetría actual del cuerpo de 2 plantas a fachada, con 6 mts máximos a cornisa. ✓
- Permitir la ampliación por remonte del cuerpo de 1 planta, hasta igualar la altura de cornisa de la edificación principal. ✓
- Calificar como espacio libre privado “L” el resto de la superficie de parcela, así como los espacios ocupados por las edificaciones auxiliares, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio. !?

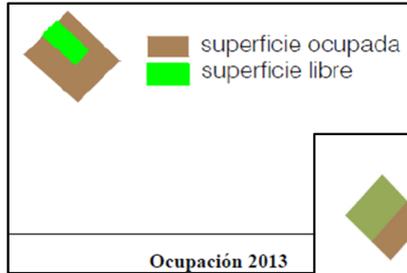
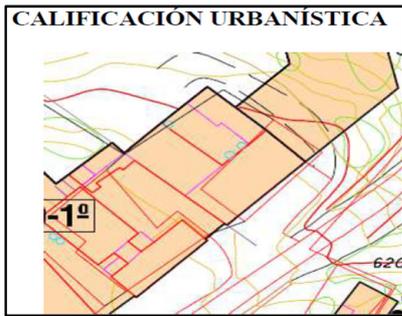
Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	16/104



**OBSERVACIONES :**

- La edificación corresponde con dos cuerpos diferenciados reflejados en Catastro, con 2 plantas a fachada, y 1 planta correspondiente a una edificación en la parte trasera. El resto de la parcela se destina a patio, con acceso directo desde la cuesta.
- El calificar el patio como L supone modificación del plano de Calificación del suelo y Regulación de la Edificación.

**9\_ CASA COFRADÍA LAHIGUERA**



**REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED**

- Mantener la volumetría actual de los cuerpos de 2 plantas, con 6 mts máximos a cornisa. ✓
- Reubicar la superficie ocupada por las edificaciones auxiliares, obteniendo un único cuerpo edificatorio con una altura máxima de 2 plantas hasta igualar la altura de cornisa de la edificación principal.
- Calificar como espacio libre privado “L” el resto de la superficie de parcela, así como los espacios ocupados por las edificaciones auxiliares, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio. ?

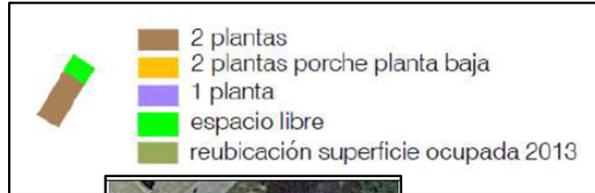
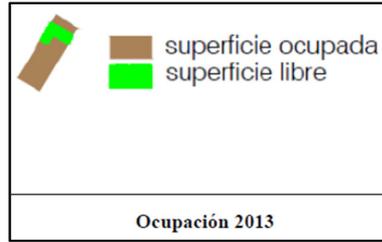
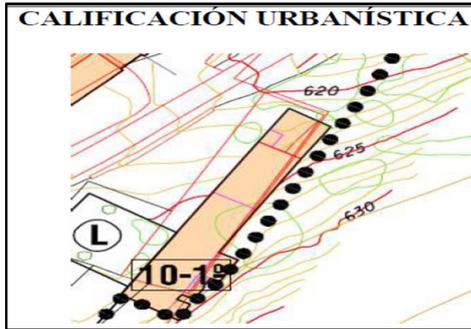
Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	17/104



**OBSERVACIONES:**

- No se entiende el esquema de la ordenación. Si se mantienen los dos cuerpos con dos plantas, porqué se reubica???? dónde detalla la localización de zonas libres? Y del cuerpo nuevo?

**10\_ CASA COFRADÍA JAMILENA**



**REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED**

- Mantener la volumetría del cuerpo principal de 2 plantas, con 6 mts. máximos a cornisa. ✓
- Reubicar la superficie ocupada por las edificaciones auxiliares a continuación de la edificación principal a la izquierda de la fachada, obteniendo un único cuerpo edificatorio con una altura máxima de 2 plantas hasta igualar la altura de cornisa de la edificación principal. ✓
- Mantener el resto de patio como espacio libre “L”, incluidos los espacios ocupados por las edificaciones auxiliares, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio. [?]

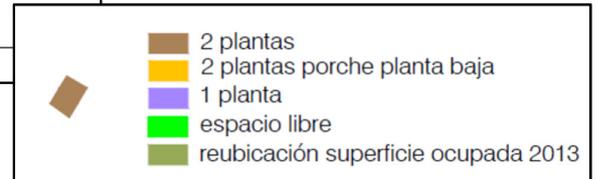
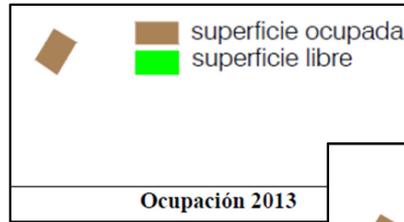
Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	18/104



**OBSERVACIONES:**

- Se reubica la edificación auxiliar ampliando el cuerpo ya construido. Se echa de menos una planimetría más precisa.
- En catastro no se recogen las edificaciones anexas

**11\_ CASA COFRADÍA NOALEJO**



**REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED**

- Permitir la ampliación por remonte en la edificación principal de 1 planta sin superar los 6 mts a cornisa, y sin superar la edificabilidad del PGOU (1,8 M2/M2). ✓

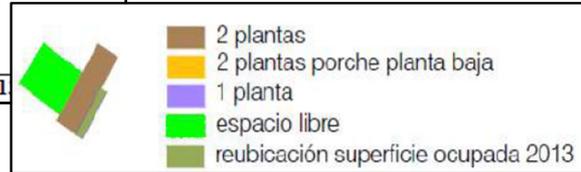
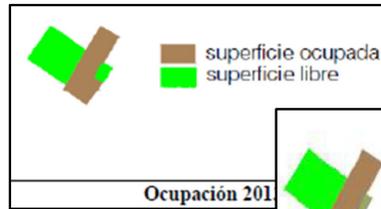
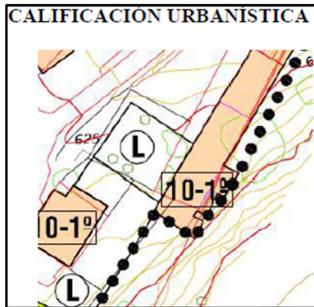
**OBSERVACIONES:**

- La ordenación propuesta no precisa Estudio de Detalle.

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64o1Bdd6	PÁGINA	19/104



## 12\_ CASA COFRADÍA ALCAUDETE



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Permitir la ampliación por remonte del cuerpo principal, hasta alcanzar 2 plantas y 6 mts. a cornisa. ✓
- Regularizar la alineación trasera, para la configuración de un solo cuerpo continuo con 2,5 mts de fondo, en una sola planta (3 mts de altura a cornisa). ✓
- Mantener como espacio libre “L” el patio delantero. ✓

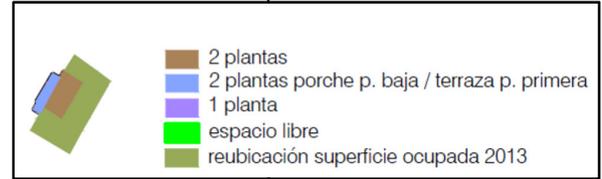
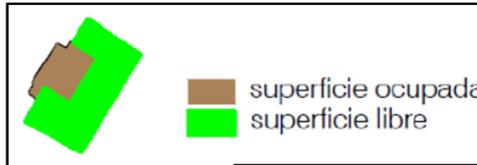
### OBSERVACIONES:

- Esta intervención es una de las que se encuadró en la modificación de alineaciones.

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	20/104



### 13\_ CASA COFRADÍA ALCALÁ LA REAL



Ocupación 2013



#### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

#### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Mantener la volumetría actual de los cuerpos de 2 plantas, con 6 mts. máximos a cornisa. ✓
- Mantener como porche abierto la planta baja y como terraza cubierta la planta superior del cuerpo delantero. ✓
- Permitir ampliar la edificación principal hasta un máximo del 50% de la superficie obligada para porche y terraza cubierta del cuerpo delantero (aprox. 50% s/ 164 M2 = 82 M2 construidos) ?

#### OBSERVACIONES:

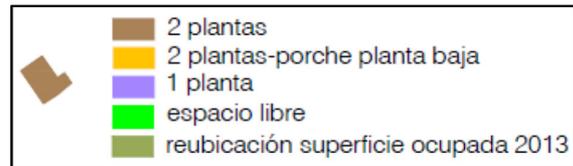
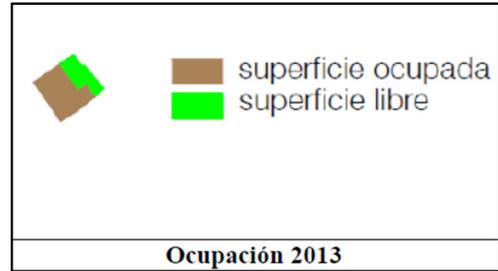
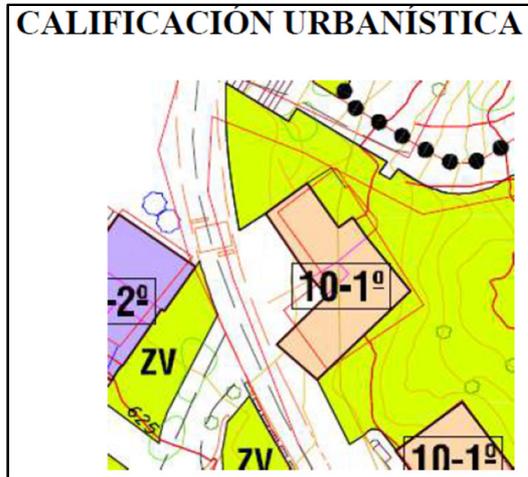
- En la ordenación propuesta desaparecen las zonas libres L. ?
- El estudio de superficies es poco riguroso...

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6.  
 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	21/104



## 14\_ CASA COFRADÍA BAILÉN



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres "L" (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Permitir la igualación de la altura del cuerpo trasero hasta alcanzar la altura de cornisa de la edificación principal. ✓

### OBSERVACIONES:

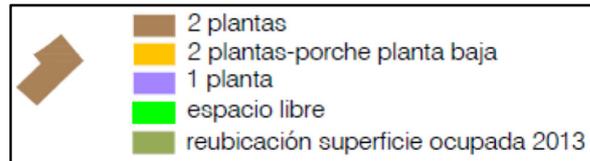
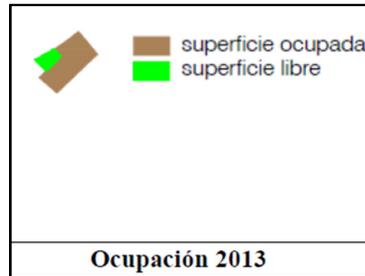
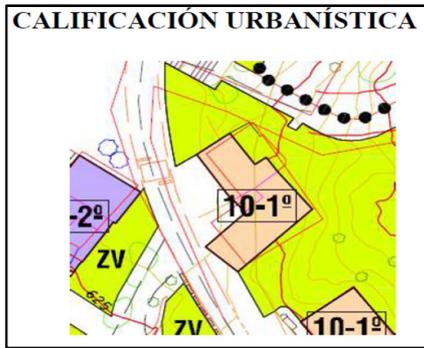
- En la ordenación propuesta desaparecen las zonas verdes traseras calificadas por el PGOU. [?]
- El estudio de superficies es poco riguroso...

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	22/104



## 15\_ CASA COFRADÍA JAÉN



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Mantener la volumetría de la edificación principal.
- Permitir la ampliación por remonte del cuerpo auxiliar hasta alcanzar las 2 plantas y la altura de cornisa de la edificación principal. ✓

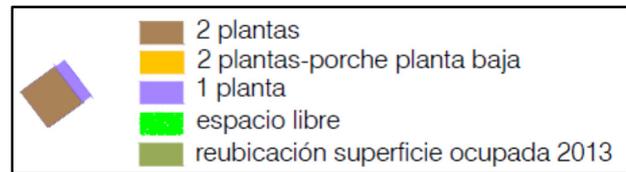
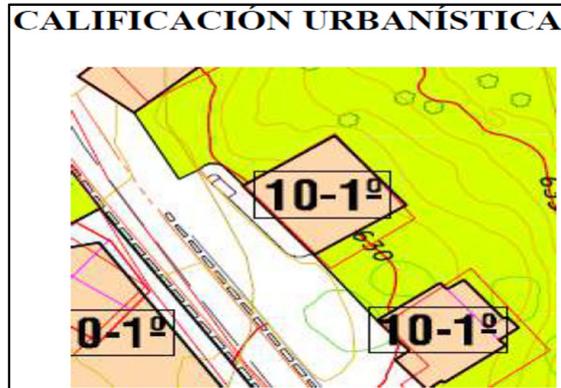
### OBSERVACIONES:

- En la ordenación propuesta desaparecen las zonas libres de la parcela correspondientes al patio delantero. A diferencia de Bailén, el espacio delantero pertenece a la parcela catastral y parece que en PGOU es viario [?]

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	23/104



## 16\_ CASA COFRADÍA SABIOTE



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres "L" (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Permitir la ampliación por remonte de la edificación principal calificada como Ordenanza 10-1º (edificaciones romeras), hasta alcanzar 2 plantas, con un máximo de 6 mts de altura de cornisa. ✓
- Regularizar la alineación trasera, para la configuración de un solo cuerpo continuo con 2,50 mts de fondo, en una sola planta (3 mts de altura a cornisa).

### OBSERVACIONES:

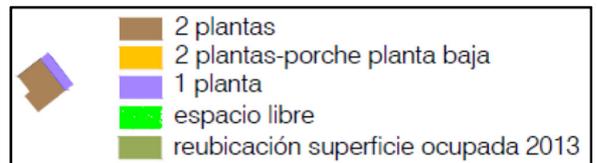
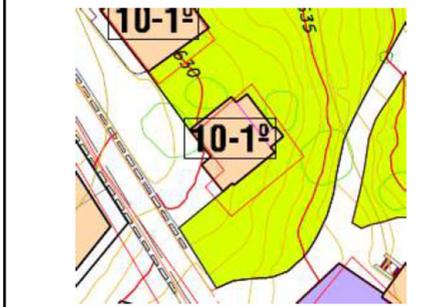
- Esta intervención es una de las que se encuadró en la modificación de alineaciones.
- La parte delantera de la edificación, no pertenece a la parcela, está considerada viario y hay construidas unas escaleras de acceso a la planta baja.

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	24/104



## 17\_ CASA COFRADÍA DAIMIEL

### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres "L" (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Permitir la ampliación por remonte de la edificación principal, hasta alcanzar 2 plantas, con un máximo de 6 mts de altura de cornisa. ✓
- Limitar la altura del cuerpo auxiliar trasero a un máximo de 1 planta (3 mts a cornisa). ✓
- El cuerpo auxiliar más alejado de la edificación (aprox. 8 M2), mantiene su calificación del PGOU de zona verde. !?

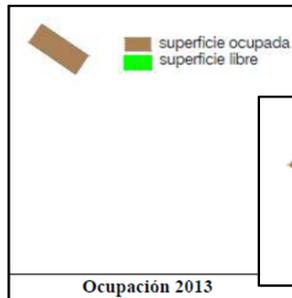
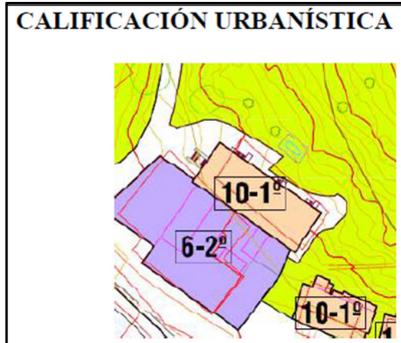
### OBSERVACIONES:

- En la ocupación de 2013 no se grafían las superficies libres, ni en la ordenación volumétrica se localizan los espacios libres .
- Ampliación por remonte sin mencionar cubiertas.
- Se deja construcción auxiliar en zona verde, fuera de ordenación?

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	25/104



## 18\_ CASA COFRADÍA MANISES



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres "L" (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Mantener el volumen actual de la edificación. !?

### OBSERVACIONES:

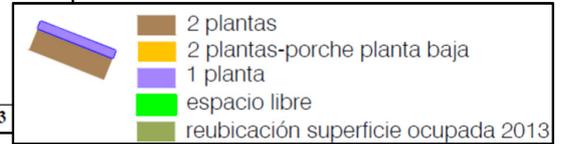
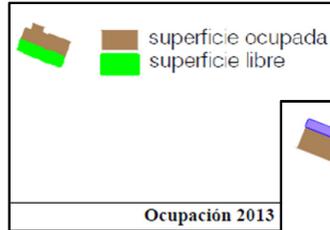
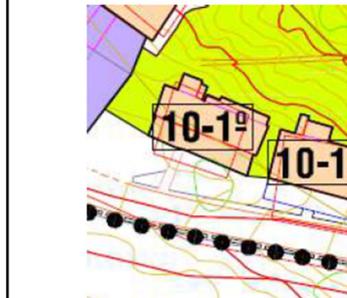
- Porqué se incluye esta parcela en el ED? No hay actuación alguna....

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	26/104



## 19\_ CASA COFRADÍA MONTORO

### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Mantener la volumetría de la edificación principal de dos plantas.
- Regularizar la alineación trasera, para la configuración de un solo cuerpo continuo con un fondo de 2,5 mts, en una sola planta (3 mts de altura a cornisa).
- La lonja delantera se califica de espacio libre “L”

### OBSERVACIONES:

- En la volumetría de ordenación no aparece la zona delantera de la parcela que estaba como espacio libre en 2013. Se propone calificarla de espacio libre L. [?]
- Esta intervención es una de las que se encuadró en la modificación de alineaciones, con la solución unitaria del cuerpo de 2,5 m de ancho y una altura.
- Esta casa, en el 2012, contaba con una sola planta. Ya ha habido una intervención recientemente. [?]

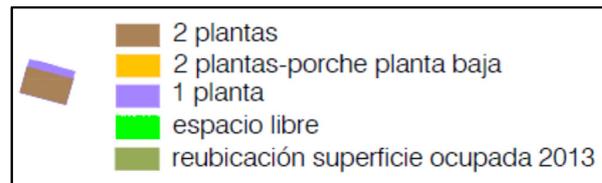
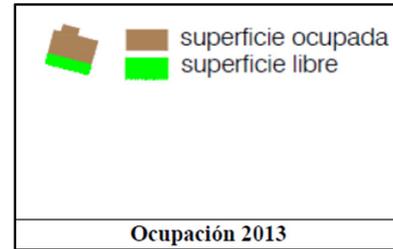
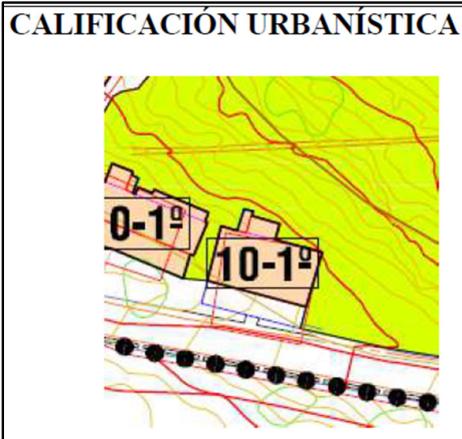
Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	27/104



## 20\_ CASA COFRADÍA MENGÍBAR

### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres "L" (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Mantener la volumetría del cuerpo principal de dos plantas.
- Regularizar la alineación trasera, para la configuración de un solo cuerpo continuo con un fondo de 2,5 mts, en una sola planta (3 mts de altura a cornisa).

### OBSERVACIONES:

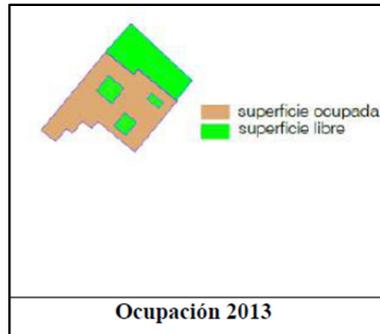
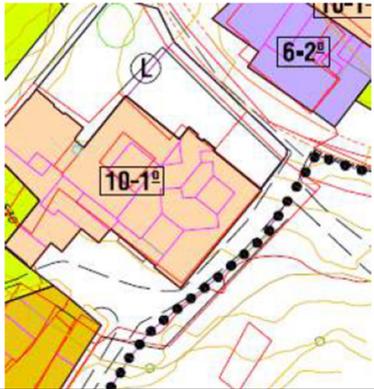
- En la volumetría de ordenación no aparece la zona delantera de la parcela que estaba como espacio libre en 2013. Está calificada de espacio viario en PGOU, por tanto fuera de ordenación. 🤔
- Esta intervención es una de las que se encuadró en la modificación de alineaciones, con la solución unitaria del cuerpo de 2,5 m de fondo y una altura.

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	28/104



**21\_ CASA COFRADÍA ANDÚJAR**

**CALIFICACION URBANÍSTICA**



**REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED**

- Mantener la volumetría actual de la edificación de dos plantas.
- Permitir la ampliación de la altura de la edificación primitiva y edificaciones auxiliares traseras, hasta alcanzar una altura máxima de 6 mts a cornisa.
- Mantener como espacio libre “L” el patio delantero y los patios interiores.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6.  
 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

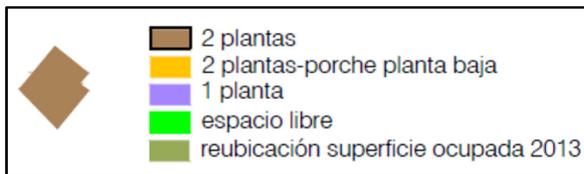
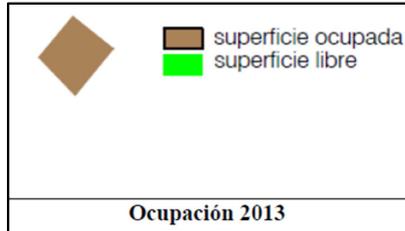
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	29/104



**OBSERVACIONES:**

- la propuesta es cumplir lo aprobado. No se comprende la inclusión en ED ya que no reordena volúmenes ni cambia alineaciones. Los patios interiores los incluye en L cuando así **no** está calificado en el PGOU.

**22\_ CASA COFRADÍA MADRID**



**REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED**

- Mantener la volumetría actual en la edificación principal.
- Permitir la ampliación por remonte de los cuerpos de 1 planta, hasta alcanzar la altura de cornisa de la edificación principal.

**OBSERVACIONES:**

- Esta Casa Cofradía ya presentó el día 5 de abril de 2017 (Expte CPPH 167/17) un Estudio de Detalle en el que se elevaba una planta y justificaba la intervención de manera exhaustiva y motivada. Como se establece en dicho documento: *“Los criterios que justifican las soluciones adoptadas parten de la necesidad de dar una solución al volumen final del edificio, en referencia a mantener una estética*

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6.  
 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

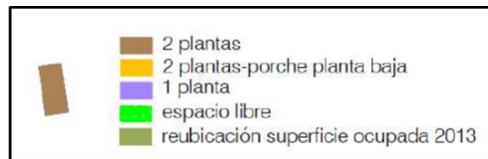
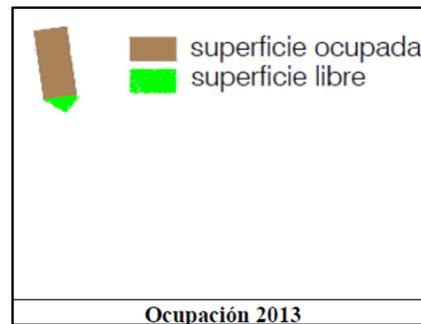
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	30/104



simétrica, de forma que tenga concordancia con el medio y las edificaciones existentes, tal y como se establece en el PGOU.”

- La propuesta de este Ed entra en colisión con lo aprobado previamente, ya que se está planteando una elevación por remonte de los cuerpos de una planta, lo que lleva consigo un adosado a la edificación contigua, y el redactor ya decía:”... **La necesidad de la construcción de la planta primera también sería posible, urbanísticamente hablando, situándola adosada a la medianera izquierda (Casa Cofradía de Andújar), consiguiendo superficie construida suficiente para cumplir con las necesidades planteadas, pero ésta solución no se ha analizado ya que produciría una propuesta volumétrica totalmente rechazable por su gran escalonamiento, desplazamientos de ejes de composición, incumpliendo los objetivos principales establecidos en las condiciones estéticas del entorno del Santuario de la Virgen de la Cabeza en el PGOU.**”
- De todas formas, en esta ficha se pone de manifiesto algunas de las observaciones generales que más adelante se van a enumerar: cartografía sin referenciar planimétricamente, falta de cotas, superficies...

### 23\_ CASA COFRADÍA COLOMERA



Edificación en 1 planta, con cubierta a 4 aguas, que ocupa la totalidad de la parcela, a excepción de un patio triangular situado al fondo.(\*)

(\*) SEGÚN CATASTRO, EL TRIÁNGULO TRASERO **NO** PERTENECE A ESTA PARCELA CATASTRAL. ES LA PARCELA 9162405VH0296S0001MS

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64o1Bdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64o1Bdd6	PÁGINA	31/104



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

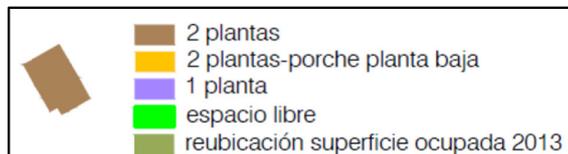
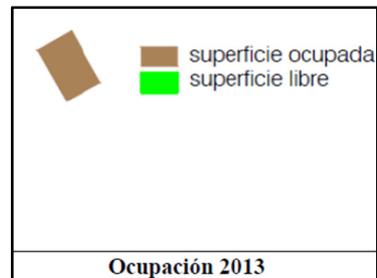
### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Ampliación de la edificación existente por remonte hasta un máximo de 2 planta y 6 mts. a cornisa.

### OBSERVACIONES:

- Ampliación permitida por BIC y PGOU a justificar previamente la actuación en un estudio de detalle completo.

## 24\_ CASA COFRADÍA ARJONA



Edificación principal de 2 plantas con porche delantero, y construcciones auxiliares en 1 planta en sus fachadas laterales.

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	32/104



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres "L" (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

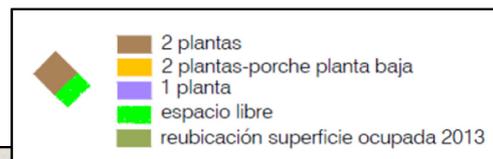
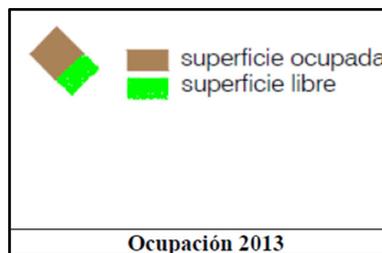
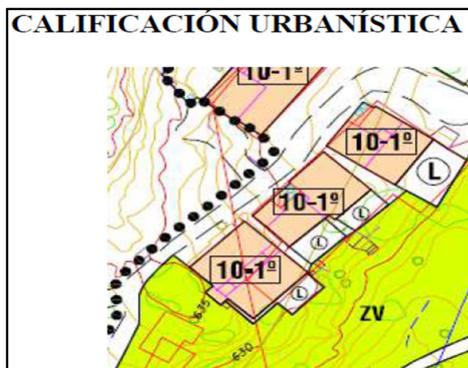
### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Mantener la volumetría del cuerpo principal en 2 plantas.
- Reajustando la alineación de la fachada sur a la ocupación real de la edificación.
- Permitir la ampliación de la altura de los cuerpos de 1 planta hasta alcanzar la altura de cornisa del cuerpo principal de 2 plantas.

### OBSERVACIONES:

- La parcela catastral indica unas superficies libres alrededor de la edificación. Ampliación permitida por BIC y PGOU a justificar previamente la actuación en un estudio de detalle completo. El tacón que aparece en ordenación, no se entiende con estado 2013, catastro ni actual!!! hay poca precisión técnica y no hay justificación de antecedentes que evolucione a esta solución.

## 25\_ CASA COFRADÍA FUERTE DEL REY



Edificación de 1 planta, con patio a la fachada trasera (sureste).

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	33/104



**REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

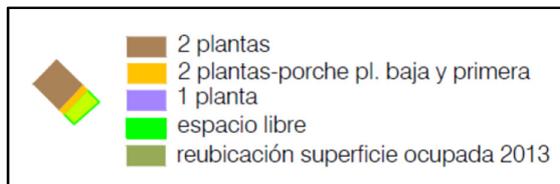
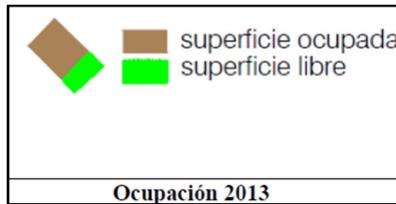
**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED**

- Se permite la ampliación por remonte de la edificación, con una altura máxima de 6 mts. a cornisa. El patio actual se mantiene como espacio libre “L”.

**OBSERVACIONES:**

- Replica lo indicado en PGOU y las Instrucciones de la declaración de BIC sin aportar información alguna.
- El espacio libre L, está calificado así en la planimetría de calificación del suelo y regulación de la edificación del PGOU.

**26\_ CASA COFRADÍA CASTILLO DE LOCUBÍN**



Edificación de 2 plantas, con porche en dos plantas y patio a la fachada trasera (sureste).

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64o1Bdd6.  
 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64o1Bdd6	PÁGINA	34/104



**REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

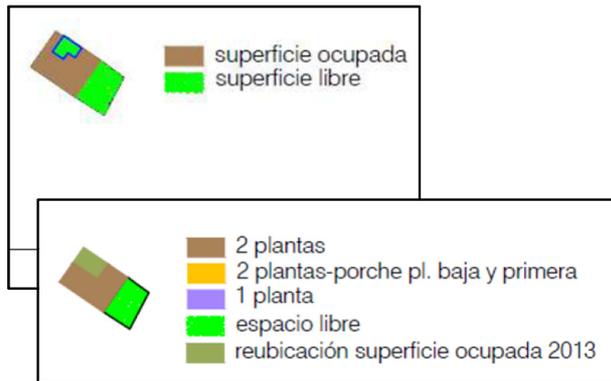
**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED**

Se mantiene la volumetría existente, incluida la obligación de porche abierto en las dos plantas a patio trasero. El patio actual se mantiene como espacio libre “L”.

**OBSERVACIONES:**

- Replica lo indicado en PGOU y las Instrucciones de la declaración de BIC sin aportar información alguna.
- El espacio libre L, está calificado así en la planimetría de calificación del suelo y regulación de la edificación del PGOU.
- La trama de espacio libre confunde por el uso de dos colores distintos en perímetro e interior.

**27\_ CASA COFRADÍA ARJONILLA**



Edificación de 2 plantas en L, con patio a la fachada trasera (sureste), y construcción auxiliar de 1 planta en patio delantero (noroeste).

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	35/104



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

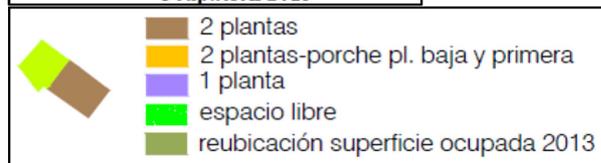
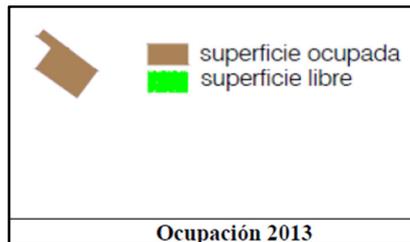
### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Se mantiene la volumetría existente en la edificación de 2 plantas.
- Se permite reubicar la superficie ocupada por las edificaciones auxiliares en patio norte, obteniendo un único cuerpo edificatorio con una altura máxima de 2 plantas, hasta igualar la altura de cornisa de la edificación principal.
- El patio sureste se mantiene como espacio libre “L”, así como los espacios ocupados por las edificaciones auxiliares, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio. ? ? ?

### OBSERVACIONES:

- Replica lo indicado en PGOU y las Instrucciones de la declaración de BIC sin aportar información alguna.
- El espacio libre L, está calificado así en la planimetría de calificación del suelo y regulación de la edificación del PGOU.
- La trama de espacio libre confunde por el uso de dos colores distintos en perímetro e interior.
- Si se demuele para reubicar en espacio patio, dónde queda el patio?

## 28\_ CASA COFRADÍA EL TOBOSO



Edificación de 2 plantas que ocupa la totalidad de la parcela catastral. Además, en la parte trasera de la edificación existe un cuerpo auxiliar en 1 planta desde, al menos, la fecha de resolución del BIC.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	36/104



**REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED**

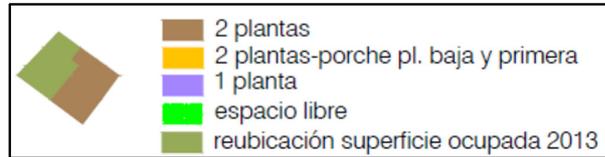
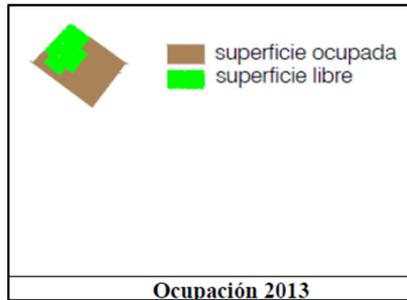
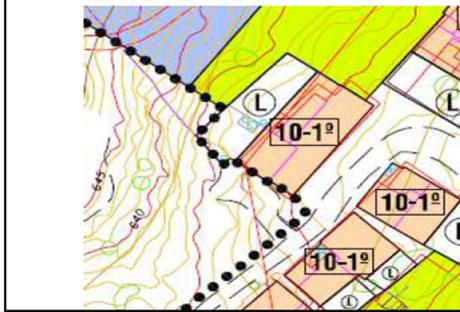
- Se mantiene la volumetría existente en la edificación de 2 plantas.
- Se califica el espacio trasero como espacio libre “L”.

**OBSERVACIONES:**

- Replica lo indicado en PGOU y las Instrucciones de la declaración de BIC sin aportar información alguna.
- El espacio libre L, está calificado así en la planimetría de calificación del suelo y regulación de la edificación del PGOU, y sigue igual, pero está **fuera** de la parcela. La construcción auxiliar también y en zona libre L
- La trama de espacio libre confunde por el uso de un color distinto al de la leyenda.

**29\_ CASA COFRADÍA EL MANCHA REAL**

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



Edificación formada por un cuerpo delantero de una planta elevada sobre el terreno natural hasta una altura de cornisa de 4,45 mts, y un cuerpo trasero con dos plantas. Existen, además, construcciones auxiliares de una planta al fondo del patio trasero.

FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	37/104



### REGULACIÓN VOLUMÉTRICA PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ED

- Se mantiene la volumetría existente en la edificación de dos plantas.
- Se permite aumentar la altura del cuerpo delantero hasta alcanzar la máxima autorizada (6 mts a cornisa).
- Se limita la altura máxima de las edificaciones auxiliares en patio a 1 planta (3 mts. A cornisa), manteniendo su ubicación actual, o reubicando su ocupación.
- Se mantiene el resto de patio trasero como espacio libre “L”, incluidos los espacios ocupados por las edificaciones auxiliares, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio.

### OBSERVACIONES:

- La casa cofrade, elevada del terreno, además cuenta con una lonja delantera fuera de su parcela catastral, que debajo tiene un semisótano.
- En el plano del PGOU, la parte trasera que está ocupada por edificaciones auxiliares de 1 planta, está calificada de espacios libres L, de uso privado no edificables.
- En el esquema de reordenación, en la zona L se reubican estas superficies auxiliares.
- Replica lo indicado en PGOU y las Instrucciones de la declaración de BIC sin aportar información alguna.
- Se aporta una fotografía de la fachada dela casa cofrade de Mancha Real y aparece también la de El Toboso al estar adosadas. La altura de cornisa de El Toboso no se aporta en el documento, pero sería más lógico imponer que la nueva altura de la segunda planta del cuerpo principal, de Mancha Real se ajustará a la ya establecida por la edificación contigua.



FACHADA EL TOBOSO



FACHADA MANCHA REAL

### OBSERVACIONES GENERALES AL DOCUMENTO

- El punto 1 del artículo 30 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía establece que: " *La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la **obligación de adecuar el planeamiento urbanístico** a las necesidades de protección de tales bienes en el **plazo de dos años**, con aprobación definitiva de la **innovación** si fuese necesaria, desde la publicación de la inscripción. Dicha obligación no podrá quedar excusada por la existencia de un planeamiento contradictorio con la protección de los bienes inscritos, ni por la inexistencia de planeamiento que contemple a los bienes inscritos*". Y en el 3, "La elaboración y aprobación de los planes urbanísticos se llevarán a cabo de una sola

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	38/104



vez para el conjunto del área o, excepcionalmente y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, de modo parcial por zonas que merezcan una consideración homogénea". Base de la presentación de las 35 casas cofradías en un sólo instrumento de planeamiento, ESTUDIO DE DETALLE.

- Los Instrumentos complementarios en su art. 94 del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía recoge en la Subsección 4 lo siguiente:

b) *Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*

- El punto 5 del apartado VI.A "de los criterios generales de intervenciones, actividades y usos", definido en las Instrucciones Particulares del Bien de Interés Cultural de la Actividad de Interés Etnológico de la Romería de la Virgen de la Cabeza en Andújar (Decreto 49/2013, de 16 de abril) establece que: "En cumplimiento de lo previsto en los artículos 29 y 30 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, el planeamiento urbanístico municipal fijará, para los elementos relacionados en el apartado B un nivel de protección acorde con los criterios establecidos por las presentes instrucciones. Entre los contenidos de este planeamiento se encontrarán, al menos, los previstos en el artículo 31 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

- El punto 9 del apartado VI.A.1 "Intervenciones", definido en las Instrucciones Particulares del Bien de Interés Cultural de la Actividad de Interés Etnológico de la Romería de la Virgen de la Cabeza en Andújar (Decreto 49/2013, de 16 de abril) establece que: "*en suelo del ámbito del Santuario pueden ser aceptables nuevas construcciones relacionadas con la romería, necesarias para su mantenimiento y posterior desarrollo, y que habrán de preservar el carácter serrano del enclave. Estas nuevas edificaciones evitarán el macizamiento, la colmatación, la generación de grandes volúmenes discordantes y el tratamiento no acorde a los valores del entorno de viarios y mobiliario urbano. Se han de evitar tipologías constructivas propias del medio urbano, priorizando la pervivencia de un cierto grado de dispersión que posibilite la interacción entre las construcciones y el entorno natural, característica de la actividad romera.*"

- El punto 23.1 del apartado VI.B. Criterios específicos: "*En las antiguas casas de cofradías, en función del carácter de construcciones directamente relacionadas con la actividad, que mantienen una singular relación con el entorno natural, que inspira la propia actividad de la romería, pueden ser aceptables las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración, de reforma (menor, parcial o general), demolición (parcial o total), de nueva edificación (reconstrucción o sustitución) y de ampliación por remonte o adición de una planta para los edificios de una sola planta. Estas intervenciones tendrán por finalidad el mantenimiento de la tradicional relación entre el espacio construido y la penetración del entorno natural en el mismo.*"

- Las construcciones auxiliares a reubicar, implican una demolición parcial/completa de la edificación (IP nº 12).

- Como instrumento que se propone para ordenar unos determinados espacios del área protegida, el resultado final del proceso de ordenación urbana, debe partir de un análisis de la evolución histórica del lugar, del estudio morfológico de los viales, manzanas, parcelas y de la arquitectura que sobre ellas se levantan y del estado en que éstas se encuentran en la actualidad.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	39/104



Estos estudios justificarán las medidas para insertar las nuevas construcciones, porque si no se encuentran y analizan los elementos característicos del conjunto, cualquier medida que se adopte podrá ser, cuando menos, calificada de arbitraria. Sin este estudio previo de los modelos tradicionales, no se entienden las decisiones acerca de las nuevas volumetrías, ampliaciones de planta por remonte, reubicación de superficies, alineaciones nuevas.... Deben justificarse estas decisiones para poder informar al respecto considerando lo establecido en el artículo 31 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía y el punto 9 del apartado VI.A.1 "Intervenciones" definido en las Instrucciones Particulares del Bien de Interés Cultural de la Actividad de Interés Etnológico de la Romería de la Virgen de la Cabeza en Andújar (Decreto 49/2013, de 16 de abril). No solo se buscarán las características del mismo a nivel morfológico, tipológico, etc... sino también será necesario detectar sus invariantes estéticas, porque si no es así, no se podría informar favorablemente.

- También se podría decir lo mismo para las cubiertas, cuyo control es fundamental, ya que una de las cualidades del entorno del Santuario de la Virgen de la Cabeza es su componente paisajística. Se mencionan las cubiertas por las múltiples obras de ampliación por remonte que elevan una planta y no se mencionan en el documento concretándolas técnicamente. Sólo se hace alusión al cumplimiento de las condiciones estéticas del artículo 67 del PGOU.

Se deberá justificar que estas edificaciones no suponen la "generación de grandes volúmenes discordantes" y que "el tratamiento sea acorde a los valores del entorno de viarios y mobiliario urbano". Justificar que la tipología utilizada no responde a "las propias del medio urbano" o se priorice "la pervivencia de cierto grado de dispersión".

#### OBSERVACIONES PARTICULARES DEL ESTUDIO DE DETALLE

##### FICHAS RESUMEN DETERMINACIONES ESTUDIO DE DETALLE

- En las fichas, en la planimetría de Calificación urbanística no se señalan ni ubican la casa de cofradía correspondiente. Al igual que en el catastro, que suelen aparecer varias parcelas y no se grafían los límites de cada una de ellas.

- La descripción es muy somera sin entrar en características constructivas, antigüedad, evolución a lo largo del tiempo, elementos particulares....

- La Regulación Volumétrica y Condiciones estéticas del PGOU, se repite en todas y cada una de las fichas, resumiendo los artículos 67, 152, 153 y 154 del PGOU.

- En el apartado de ocupación 2013 con ortofoto de estado actual, se aporta un esquema a nivel de croquis de lo que existía en 2013 de nula información técnica ni precisión de medidas, superficies, representación de alturas... y sin referencia alguna a documentación precisa. Igualmente, en el estado actual no se resaltan los inmuebles objeto de estudio, llegando a crear dificultades de comprensión. En algunas fichas, se han puesto tramas de color que no corresponden con la leyenda. Sería conveniente el uso de tramas con más contraste en estas planimetrías para poder leerlas con mayor facilidad.

- Lo mismo ocurre con la Ordenación volumétrica y su representación. Las determinaciones que se exponen, en muchas ocasiones, no se ven reflejadas en los croquis, llegando a encontrarse hasta contradicciones.

- Las ordenaciones volumétricas no están referenciadas ni con el plano del PGOU, ni del catastro...En general, el agrupar muchos estudios de detalle en uno sólo, ha simplificado tanto y ha tratado de encasillar y esquematizar las actuaciones, que el documento no es preciso ni conciso técnicamente. Los esquemas de las ocupaciones de 2013 y la propuesta de ordenación, no está acotada ni superficializada, y tampoco insertadas en la parcela catastral o del PGOU, haciendo muy difícil su lectura y comprensión de lo que se pretende. En los ED se detalla la actuación propuesta, y en el documento presentado, más se asemeja a una declaración de intenciones.

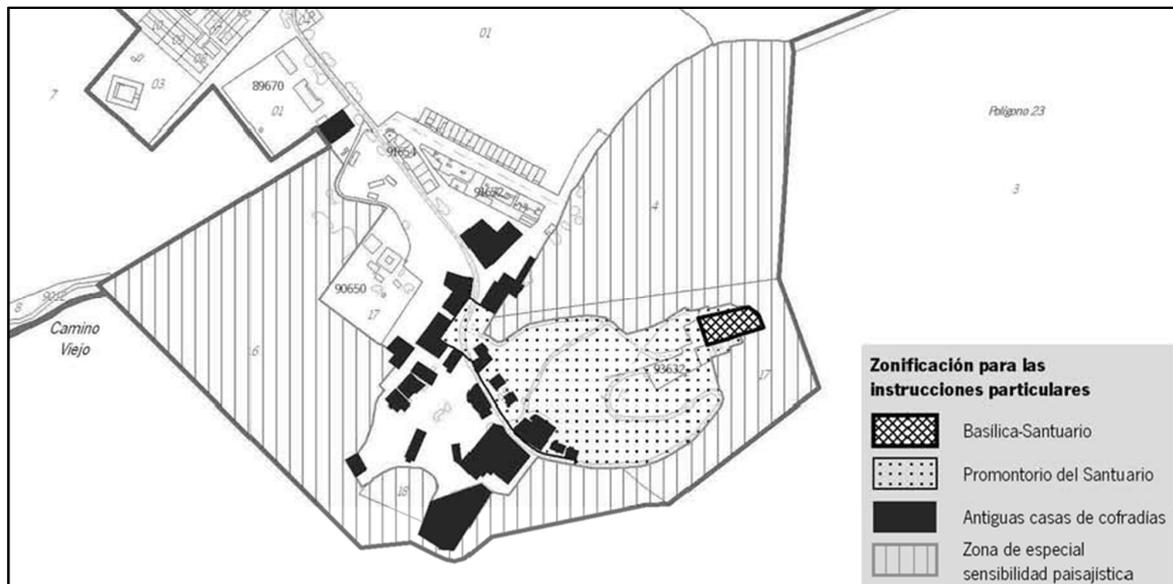
- En la actuación de ampliación por remonte, construyendo una segunda planta, no alude a las cubiertas, ni a las demoliciones de las actuales.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	40/104



- En el estudio de superficies, manifestar que las casas de cofradías pierden edificabilidad asignada en el PGOU, a la entrada en vigor de la declaración de BIC ya que la edificabilidad es sobre la superficie ocupada en ese momento. Con estos cuadros de superficies, sólo se quiere demostrar que no hay una especulación urbanística en la intervención, pero este aspecto no es fundamental desde el punto de vista patrimonial. No obstante, los estudios de superficies aportados en las fichas son poco rigurosos, ya que se basa en valores aproximados. El estudio de detalle es un documento técnico muy concreto, que dentro del alcance que tiene, arroja unas determinaciones de gran DETALLE técnico y urbanístico. (art 94 del R-LISTA)
- En cuanto a las fotografías incorporadas, suelen incluir sólo una por ficha. Esta información gráfica también se considera escasa y poco representativa, por lo que en muchas ocasiones ni siquiera se puede comprender/justificar la intervención propuesta.
- En conclusión acerca de las fichas, exponer que son demasiadas esquemáticas y estandarizadas; por mantener una estructura homogénea, no se incluye información previa, evolución particular de cada construcción, características propias diferenciadoras, elementos especiales....

### OTRAS CONSIDERACIONES



- Bailén, Jaén, Sabiote, Daimiel, Manises, Montoro y Mengíbar están incluidas en la zonificación del Promontorio del santuario, y no se ha mencionado en el documento. La zonificación es para las Instrucciones Particulares y no hay referencia alguna a esta cartografía. Igualmente están incluidas en las Antiguas Casas de Cofradías, aunque Linares, El Carpio y Lopera no están dentro de ésta en la declaración de BIC.

### PROPUESTA-ACUERDO

El PGOU de Andújar es del año 2010, y la Declaración de BIC del 2013. La adaptación obligada del planeamiento general a las instrucciones particulares de la declaración, contaba con dos años de ejecución y se ha decidido realizar a través de un Estudio de Detalle por la tramitación más ágil que conlleva. El Estudio de Detalle tiene por objeto específico completar, adaptar y modificar la ordenación detallada del ámbito, sin que en ningún caso se modifique el uso, ni se incremente el aprovechamiento urbanístico, ni se afecte negativamente a las dotaciones. En este documento tan esquemático y estandarizado, no se llega a concretizar las determinaciones

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	41/104



necesarias para poder comprobar la afección patrimonial de las intervenciones planteadas en cada casa-cofradía.

Por tanto se considera necesario, con este documento como base de partida, la redacción conjunta con la delegación territorial, de unas Normas Directoras reguladas en el art. 97 de la LISTA. En éstas se contemplarán las soluciones tipo, modelos de regulación, etc. para llevar a cabo las intervenciones permitidas en las casas-cofradías que recoge el apartado VI.B.1.23.1 de la declaración de BIC, así como su remisión a la redacción de otros instrumentos de ordenación si fuere necesario.

Las intervenciones futuras deben ser autorizadas por este órgano y deberán respetar los condicionantes de las Instrucciones Particulares (construcciones serranas) que habrán de preservar el carácter serrano del enclave. Estas nuevas edificaciones evitarán el macizamiento, la colmatación, la generación de grandes volúmenes discordantes y el tratamiento no acorde a los valores del entorno de viarios y mobiliario urbano. Se han de evitar tipologías constructivas propias del medio urbano, priorizando la pervivencia de un cierto grado de dispersión que posibilite la interacción entre las construcciones y el entorno natural, característica de la actividad romera.

2º- ANDUJAR. Expediente 282/22. PROYCTO BASICO Y DE EJECUCION DE HUMANIZACION Y PEATONALIZACION. MEJORA DE LA MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE. Interesado: AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR. AREA DE URBANISMO.

#### Informe:

#### ANTECEDENTES

- Con fecha 1/12/2022 tiene entrada en el registro telemático de esta Delegación Territorial oficio remitido por el Ayuntamiento de Andújar, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el que se adjunta solicitud de autorización previa a la obtención de licencia para la ejecución de obras sobre la siguiente actuación: “PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE HUMANIZACION Y PEATONALIZACION. MEJORA DE LA MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE” a ejecutar en AVERNIDA DE ANDALUCIA - C/ TERCIA de esa localidad, promovida por ese mismo Ayuntamiento.

- En fecha 20/02/2023, una vez tratado el tema de referencia por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión de fecha 17/02/2023, se realiza trámite de audiencia al considerarse por la misma Desfavorable la actuación planteada, dando así el correspondiente plazo para la presentación de la documentación necesaria y las alegaciones que estimen oportunas.

- Con fecha de 12/04/2023 se recibe mediante registro electrónico en esta administración cultural documentación del Proyecto de referencia que tiene por objeto describir y justificar las modificaciones introducidas en el proyecto, como respuesta al trámite de audiencia emitido por la Delegación Territorial.

#### JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

##### Justificación:

Actuación localizada en un Conjunto Histórico.

##### Datos del bien:

Conjunto Histórico de Andújar.

Entorno de BIC muralla urbana.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	42/104



## OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es la valoración de la actuación anteriormente mencionada, que tiene por objeto describir y justificar las modificaciones introducidas en el proyecto, como respuesta al informe emitido por la Delegación Territorial en sesión de Ponencia Técnica, y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 bis de la LPHA.

Las obras objeto de este expediente exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en base al artículo 33 de la LPHA, en todo aquello que es competencia específica relativa a cuestiones con incidencia patrimonial, toda vez que el inmueble objeto de intervención se ubica en Conjunto Histórico.

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

## INSTRUMENTO/S URBANÍSTICOS VIGENTE/S

Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar (24/03/2010). Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Andújar, Innovación no estructural para el ámbito del PEPCH y catálogo de bienes y espacios protegidos, aprobado definitivamente en febrero de 2023.

## CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA PROPUESTA INICIAL

1. El art. 47.2 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, especifica la documentación que acompañará a los proyectos de intervenciones en Conjuntos Históricos:

- a) Plano de situación general del inmueble.
- b) Plano de localización detallada escala mínima, 1:2000.
- c) Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de puntos de vista de las tomas.
- d) Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
- e) Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores.
- f) Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

La documentación aportada resulta suficiente para la valoración de la idoneidad del proyecto con respecto a la protección patrimonial, asimismo ocurre con la memoria presentada tras el trámite de audiencia, que resulta suficiente para poder valorarla.

2. El informe técnico municipal analiza el cumplimiento de las distintas normativas concluyendo en que “el Proyecto presentado se ajusta a las determinaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento vigente”.

3. El ámbito de actuación se localiza parcialmente dentro del ámbito del Conjunto Histórico. Se valora positivamente la intención de actuar sobre esta zona, si bien se echa de menos que no se extienda hasta el lienzo amurallado de la calle Silera, con una consideración más global del recinto amurallado sobre el que parcialmente se actúa. Así, se considera que la propuesta no observa coherencia con la conservación de los valores singulares del BIC muralla urbana y la cualificación del espacio urbano de un ámbito tan singular como es el acceso a la ciudad histórica a través de una de sus puertas.

De la observación de las imágenes de las que se disponen se denota que a lo largo de este tiempo las puertas históricas han sido elementos asiduamente enmascarados y adulterados por actuaciones de acondicionamiento. Al ser zonas de tránsito peatonal y a veces también rodado se ven sometidas a un intenso trasiego que afecta a sus paramentos, a sus rasantes, y a su configuración global.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	43/104



La imagen más reciente de la que se dispone nos ofrece una configuración en “cantón”, con dos niveles de plataformas y acceso entre ellas desde el flanco izquierdo.

Es habitual que la configuración de estos espacios extramuros sea austera, sobria, funcional y desprovista de ornamento, y así sería deseable que permaneciera la reinterpretación del espacio que precede al ámbito intramuros. No en vano numerosas actuaciones en recintos amurallados así lo acaban ejecutando en ejemplos conocidos de nuestra provincia y nuestra Comunidad: puertas de Úbeda en Baeza, de la Virgen en Iznatoraf, de Almocábar y Cijara en Ronda, Arco de Belén en Medina Sidonia, etc.

En cuanto a los materiales elegidos, no se mantiene el lenguaje compositivo y de materiales que se han planteado en otras intervenciones de humanización y peatonalización de Andújar, por lo que se entiende que no se trata en homogeneidad el ámbito del Conjunto Histórico.

La nueva organización del espacio público aumenta la superficie destinada a los peatones. Se eliminan las diferencias de niveles entre las zonas para tráfico rodado y peatonal mejorando así la accesibilidad y priorizando el uso para el peatón en detrimento del vehículo. Se eliminan plazas de aparcamiento y el espacio público es diseñado bajo nuevos conceptos de accesibilidad mejorando la iluminación y las dotaciones e incluso la jardinería, cuestiones de intención que se consideran acertadas.

4. Los materiales utilizados en los pavimentos se explica que son similares a los ya existentes y tratan de homogeneizar la zona con los usados en otras intervenciones, pero se ha comprobado que no es así, empleándose formatos y diferencias notables.

Los materiales usados para el mobiliario y para los nuevos elementos urbanos como la farolas, aun siendo de diseño contemporáneo resultan coherentes con el espacio que se proyecta y generan una distinción entre las nuevas zonas proyectadas y el Conjunto Histórico. Sin embargo, se echa de menos que dicha decisión quede avalada por un estudio lumínico adecuado, en aras a propiciar un espacio nocturno armónico y sostenible.

Si las instalaciones proyectadas estiman el aumento de la iluminación y su diseño de ambiente en los parterres dotando de calidad el espacio público, no se relacionan ni jerarquizan con respecto a otras iluminaciones, como pueden ser la patrimonial de los elementos catalogados, o incluso la de los residentes. De igual modo, se considera necesario estudiar el empotramiento de toda la red eléctrica sin mantener ninguna red por fachada o al menos, su ocultación en canaletas.

Tampoco se entiende la humanización desde lo “artificial”, como el empleo de ese tipo de césped.

5. La actuación se localiza dentro de la “zona arqueológica D” definida por el PGOU siendo necesaria la actividad de control arqueológico que se contempla en el proyecto y que deberá ser autorizada por esta Consejería.

6. Se plantea una actuación que no es objeto de este proyecto: la construcción de un arco en memoria del que existía antiguamente, lo que deberá ser expuesto con mayor detenimiento en su correspondiente proyecto para poder ser valorado. No siendo objeto de la actual propuesta, no se entra en su valoración.

#### CONCLUSIONES A LA PROPUESTA INICIAL

Siendo conformes a que el área de actuación se encuentra en tal estado de degradación que precisa su reintegración peatonal en la trama urbana y en la zona del Casco Histórico a través de medidas de movilidad urbana sostenible, mejorando la accesibilidad peatonal y la habitabilidad, así como la iluminación de la C/ Tercia, y que no existe señalética informativa e interpretativa de referencias históricas que denoten la importancia del lugar, puerta de acceso al recinto amurallado conocida como la “Puerta Nueva o de Belén”, no se aprecia que las soluciones de proyecto planteadas sean propositivas a este respecto, ya que responden a una actuación que bien podría ubicarse en cualquier otro punto de la ciudad con pendiente acusada.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	44/104



Una actuación que configura un espacio peatonal continuo a modo de plaza de antesala de acceso peatonal al CH, donde peatón-vehículo conviven, donde se aloja la vegetación y se ensancha el acerado, a priori, no son incompatibles con la reinterpretación de este espacio, ahora que la Casa Tercia ostenta un lugar propio en el Catálogo del PGOU. Que todo se vuelva redundante, sobre construido y ajeno no contribuye a la puesta en valor de este hito que tan apartado de los ciudadanos se ha encontrado hasta la fecha.

Se debería valorar el discurso desde la globalidad del recinto amurallado, y no desde la singularidad de la mera rampa que conecta dos cotas que nos llega en la actualidad.

En cuanto a los materiales propuestos se cuestiona el hecho de que no se mantenga una perspectiva unitaria para todas las actuaciones del BIC CH. Por citar un ejemplo se destaca el pavimento de adoquinado de granito hormigón granallado de 20x20x10 cm en la zona destinada a tráfico ligero, frente al granito flameado de 20x10x10 de la zona destinada a tráfico de la recientemente autorizada plaza de la Constitución; o la nueva baldosa de hormigón granallado de 40x40x4 cm. propuesta en esta ocasión, o el nuevo diseño de alcorque prefabricado de hormigón. Todos, a su vez, diferentes de los empleados en la actuación del Parque de Colón, también de reciente proyecto y en ejecución.

Por tanto, se informa DESFAVORABLEMENTE la propuesta planteada.

DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA MEMORIA PRESENTADA QUE TIENE POR OBJETO justificar las modificaciones introducidas en el proyecto, como respuesta al informe emitido por la Delegación Territorial.

#### ANÁLISIS DE LA MEMORIA PRESENTADA

Para el desarrollo de la memoria justificativa se aportan las consideraciones y subsanaciones asociadas a cada uno de los puntos reflejados en el informe de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico.

Punto 3. Página 6/8. En el informe se valora positivamente la intención de actuar sobre la zona, pero se echa de menos una consideración global del recinto amurallado, no existiendo coherencia con la consideración de los valores singulares del BIC Muralla Urbana y la cualificación de un espacio urbano tan singular como es el acceso a la ciudad histórica a través de una de sus puertas. Se mencionan, como ejemplo de intervención, las actuaciones más austeras, sobrias y funcionales en el entorno de otras puertas de la provincia y de Andalucía. Se cita también que los materiales elegidos no guardan coherencia con los de otras intervenciones empleadas en el Casco Histórico de Andújar.

El técnico redactor del Proyecto considera que el diseño presentado a informe, con las modificaciones introducidas que se verán a continuación, da respuesta a la idea de funcionalidad requerida, y a la imagen referida por el informe en cuanto a la configuración en «cantón». No obstante, interesa realizar las siguientes consideraciones:

- Frente a los ejemplos mencionados en el informe de Cultura, en el caso de la C/ Tercia no existe hito alguno que marque el mencionado acceso. Como hemos visto con anterioridad, se presupone que la llamada Puerta Nueva o de Belén se situaba en la cresta de la cuesta al inicio de la C/ Postigos, espacio que actualmente se encuentra demarcado por dos edificaciones residenciales. La de la izquierda, un bloque plurifamiliar del año 1994 y la de la derecha una vivienda unifamiliar del año 2005. Se entiende que el caso que nos ocupa es un contexto muy distinto al de las puertas históricas de referencia.
- La zona de intervención se encuentra justo en la delimitación del Casco Histórico y desemboca, con su característica forma abocinada, en una travesía de la ciudad con un elevado tránsito rodado como es la Avenida de Andalucía. La presencia de esta vía marca claramente la degradación de la zona que, a modo de frontera, sí que aleja a la ciudadanía de este espacio singular que efectivamente tiene una clara vocación urbana de puerta al Casco Histórico, pero más que por las referencias histórica existentes, por su estratégico enclave.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	45/104



- La intencionalidad del diseño propuesto es la de amortiguar el impacto negativo de la travesía, creando un espacio de prioridad peatonal que realmente sirva de antesala al acceso al Casco Histórico, que acerque el hito de la Casa Tercia a la ciudadanía y tomando como referencia más próxima los jardines en pendiente que enmarcan el entorno del fragmento de muralla existente (BIC Muralla Urbana) de la C/ Tartessos donde se encontraba la puerta, también extinta, del Postigo de la Merced o de Buena Vista. El diseño de proyecto, al igual que en la C/ Tartessos, humaniza a través de un jardín en pendiente (fragmentado en cantones) el ascenso hasta la entrada a la Ciudad Histórica. De este modo se consigue una actuación global y uniforme de estas dos zonas tan próximas (apenas las separan 100 m) enmarcadas en la directriz del antiguo trazado de la muralla. De hecho, este tratamiento también se repite en la recientemente intervenida C/ Alcázar, donde se encuentra el Torreón de la Fuente Sorda y donde se han eliminado los jardines en pendiente para liberar los fragmentos de muralla enterrada. También puede observarse cómo, en algunas otras Puertas de ciudades andaluzas que se mencionan como referencia, aparecen espacios ajardinados previos, como es el caso de las de Ronda y Medina Sidonia.
- La Avenida de Andalucía es la vía de entrada a Andújar de todos los habitantes de la comarca (Arjona, Arjonilla, La higuera...). A raíz de ello se ha habilitado un aparcamiento en la Avenida de Andalucía anexo a la C/ Tercia, que se ha llamado precisamente “Parking del Casco Antiguo” Cualquier usuario del parking, una vez que salga al acerado peatonal de la Avenida de Andalucía, ampliado en el proyecto, usará la C/ Tercia como vía peatonal de acceso a la Ciudad Histórica. El espacio en pendiente diseñado en C/ Tercia es la fachada de bienvenida al visitante de la Ciudad Histórica y el proyecto entiende que ha de reconocerse como tal. Es intención del proyecto “desincentivar” la penetración del tráfico rodado al Conjunto Histórico, a la vez que se “recompensa” mediante un espacio urbano atractivo, el acceso peatonal desde su borde. Entendemos que este planteamiento inicial y básico, nos separa radicalmente de algunos de los ejemplos mencionados (Baeza, Medina Sidonia e Iznatoraf), donde la funcionalidad del espacio antemuro se basa en un planteamiento radical de permitir el tráfico bajo las puertas de su muralla, lo que lleva a mantenerlo totalmente libre de obstáculos.
- En orden a lo mencionado en el informe de Cultura, se reconoce que la propuesta, (aunque no esté incluido en el proyecto), de construir un arco conmemorativo que rememorase la antigua Puerta Nueva o de Belén, buscan un efectismo quizás demasiado literal y sobre construido. Se elimina de las infografías incluidas en el documento técnico. Se entiende que sucede lo mismo con el efectismo buscado con las letras ajardinadas con la palabra “Andújar”.
- Los materiales empleados en la actuación, como son los adoquinados y baldosas de hormigón, son los mismos que los que se han empleado en otras actuaciones próximas dentro del Casco histórico como por ejemplo en la Avenida Joaquín Colodrero, contigua precisamente a la Avenida de Andalucía y que se enmarca dentro del Proyecto de Humanización del Parque de Colón y su entorno. Esos mismos materiales también son los empleados en la actuación también enmarcada en el PRTR de “Humanización y Mejora de la movilidad urbana sostenible en C/ Isidoro Miñón, Plaza del Castillo y Plaza Vieja”.
- Por último interesa mencionar que, si bien la propuesta no es global para todo el frente sur de la muralla (desde Sillera al Alcázar), por no ser este el objetivo de la actuación subvencionada, tampoco es contraria a un futuro tratamiento integral, y no se debe renunciar a un proyecto que consideramos beneficia en gran medida la imagen de esta zona tan sensible de la ciudad, y que da solución a una evidente disfunción en materia de movilidad, mediante una propuesta reversible ante futuras actuaciones, pues se trata sencillamente de resolver la diferencia de nivel mediante 3 elementos básicos como son el carril rodado (reducido a su mínimo legal exigible), un acceso peatonal con la máxima comodidad posible, y una zona ajardinada “en terraplén”.

Punto 4. Página 7/8. Se cita que los materiales propuestos no son similares a los existentes en el entorno próximo, tal y como se defiende en el proyecto. Se aceptan como válidos los materiales de farolas y mobiliario urbano, pero se echa de menos un estudio lumínico adecuado donde se jerarquicen las iluminaciones, distinguiendo la iluminación patrimonial de la de los residentes. Se considera necesario estudiar el empotramiento de las redes aéreas o su ocultación en canaletas. No se entiende la humanización del espacio mediante el empleo de césped artificial.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	46/104



Los materiales proyectados, baldosas y adoquines de hormigón, son los mismos que los existentes de la C/ Postigos, calle contigua a la C/ Tercia y que desemboca precisamente en la Plaza de España por la fachada lateral del Ayuntamiento (BIC). Se busca, por tanto, dar continuidad a los materiales existentes y de contacto con la zona de intervención.

Respecto a la jerarquización de la iluminación, no podemos olvidar que la actuación se basa en una mejora de la movilidad urbana y que, tanto el Decreto de Accesibilidad 293/2009 de la Junta de Andalucía y la Orden TMA/851/2021 de accesibilidad, exigen que existan unos valores de iluminancia mínima para los recorridos peatonales. El proyecto cumple con esos mínimos exigidos y trata de enfatizar la seguridad peatonal en el ascenso por los tramos de escaleras iluminando el posicionamiento de cada peldaño, a la vez que se crea una imagen nocturna donde se marca la direccionalidad del ascenso a la entrada a la Ciudad Histórica. Actualmente la imagen nocturna del lugar es desoladora, encontrándose todo en penumbra debido a la inexistencia de alumbrado público. La inseguridad en el recorrido nocturno es evidente, lo que no ayuda a que el ciudadano emplee este recorrido para acceder al Casco Histórico.

El proyecto pretende que, en medio de la aridez y frialdad que genera la travesía de Avenida de Andalucía y más aún por la noche, pueda convertirse en una posibilidad real de recorrido peatonal seguro para el ciudadano y para los usuarios del aparcamiento del Casco Histórico, instalación muy utilizada por los visitantes de la ciudad provenientes de los pueblos de la comarca, y que esto se haga con una iluminación ambiental más amable y atractiva que la que se deriva de la frialdad de los potentes báculos existentes en la travesías. Se entiende también que, con la iluminación planteada que hace de la zona un entorno amable y atractivo para el acceso a la Ciudad histórica, se está potenciando la iluminación patrimonial, partiendo de la base de que en la zona de intervención no existe un elemento monumental atractivo como pueda ser una iglesia o un palacio que requieran de una iluminación más sutil y específica.

Se modifica el proyecto para que se incluya la ocultación del trenzado aéreo con canaletas. Se especifica en memoria, en planimetría y en mediciones. Realizada la consulta a los servicios técnicos de medio ambiente y atendiendo a la escasez actual de agua, se desaconseja la plantación de césped natural para sustituir al césped artificial proyectado y más teniendo en cuenta la orientación sur de la zona. Para resolver este ajardinamiento y no recurrir a elementos artificiales, se vuelve a tomar como referencia el tratamiento del jardín inclinado del entorno del fragmento amurallado de la C/ Tartessos, donde la plataforma es una zona de terrizo de la que nacen las especies arbustivas y arbóreas. Se sustituyen las plataformas de césped artificial por plataformas con canto rodado de calibre inferior a 10 mm en tonos pardos y se incrementa la plantación de especies arbustivas autóctonas que puedan aguantar adecuadamente la climatología del lugar para ganar e incrementar la sensación de verdor.

Punto 6. Página 7/8. No se entra en la valoración, por no ser objeto del proyecto, de la construcción del arco en memoria del que existía antiguamente. Como ya se ha mencionado anteriormente, la propuesta no incluida en el proyecto, de la construcción de un arco conmemorativo que rememorase la antigua Puerta Nueva o de Belén se elimina de las infografías incluidas en el documento técnico. Se entiende que sucede lo mismo con el efecto buscado con las letras ajardinadas con la palabra “Andújar”. La eliminación de estos elementos aporta a la intervención la sobriedad y funcionalidad a la que se aduce en el informe.

Acuerdo. Página 7/8. Se indica que no existe señalética informativa que denoten la importancia del lugar como puerta de acceso al recinto amurallado, siendo una actuación ajena que podría ubicarse en cualquier otra zona de la ciudad con pendiente acusada. El espacio peatonal de antesala a la subida a modo de plaza se valora positivamente. Se indica que la actuación es redundante, sobre construida y ajena al lugar anexo donde se encuentra la Casa Tercia, hito incluido en el Catálogo del PGOU apartado de los ciudadanos hasta la fecha. Se debería valorar el discurso desde la globalidad del recinto amurallado y no desde la singularidad de la mera rampa. Se cuestiona el hecho de que no existe una perspectiva unitaria, en lo que a materiales se refiere, en

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	47/104



todas las actuaciones del BIC CH. Se cita la incoherencia con los materiales graníticos empleados en la intervención de humanización de Plaza de España o con los de la humanización de Colón y la Avenida Joaquín Colodrero.

Efectivamente no existe señalética informativa que denote la importancia del lugar donde un día se ubicaba una de las puertas más importantes del recinto amurallado por su asociación a la Casa Tercia. En este punto, es preciso recordar que la actuación consiste en la mejora de la movilidad urbana sostenible y que se enmarca dentro de las condiciones específica del PRTR por lo que las actuaciones de señalética patrimonial no pueden ser objeto de la intervención. Por ese motivo, tanto el arco que emulaba la Puerta Nueva o de Belén como las letras ajardinadas con la palabra “Andújar” eran meras propuestas, no valoradas ni presupuestadas en la medición de proyecto. Por ello se eliminan de las infografías en el reformado de proyecto. El hecho de que no se incluyan en este tipo de intervención, no imposibilita la implementación de la señalética patrimonial en actuaciones futuras.

En cualquier caso y se entiende que, de un modo más acertado y sutil, se propone la introducción de un panel informativo en la primera plataforma junto a los primeros peldaños de subida, en el lugar que anteriormente ocupaban las letras ajardinadas de “Andújar”, podría consistir en representar o reinterpretar la acuarela de Pier María Baldi en azulejería o corten, por ejemplo, con indicación del posicionamiento de la Puerta Nueva o de Belén y el de la Casa Tercia. De este modo, quedaría clara la referencia al recinto amurallado y se hace consciente al usuario de la importancia del lugar que está atravesando, dotándolo de la singularidad que se echa en falta en el informe.

Se cree necesario recordar que, en el caso de la C/ Tartessos, la pendiente es menos acusada que en la C/ Tercia y, además, la subida goza de una mayor amplitud. Por este motivo, y con el fin de facilitar la accesibilidad y el ascenso por la Tercia, el ajardinamiento y el ascenso se fragmenta en los escalonamientos planteados. No existe en toda la delimitación del Casco Histórico de Andújar otra zona con una pendiente tan acusada como la de la C/ Tercia. Cualquier calle de cualquier casco histórico con una pendiente igual a la de la Tercia presenta escaleras y peldaños. No se trata de sobre construir, si no de resolver la problemática concreta de accesibilidad de este espacio de pendiente tan excesiva a la vez que se crea un espacio atractivo de ascenso y entrada a la Casco, al mismo tiempo que se amortigua el negativo impacto de la travesía de Avenida de Andalucía. Es por ello por lo que se entiende que esta actuación no podría enmarcarse en cualquier otro tramo en pendiente de la ciudad y que responde concretamente a los requerimientos específicos del enclave, tanto urbanos como patrimoniales.

En el Catálogo del PEPCH, aparece la ficha de la Casa Tercia, edificación ubicada en la esquina de la calle con la Avenida de Andalucía.

El nivel de protección de esta edificación es ambiental y se permiten obras de renovación y hasta de elevación de una planta. Actualmente la imagen de la Casa se encuentra totalmente perturbada por la propia travesía y la presencia de los aparcamientos de vehículos privados. La actuación propuesta enmarca con espacios peatonales este bien, limpia todo ese frente de elementos perturbadores que dificultan su correcta contemplación, lo realza y le da un lugar propio en el entorno. La intervención acerca este hito a la ciudadanía. Su fachada en pendiente ahora permite ser paseada y disfrutada gracias a la escalera de ascenso planteado en ese margen de la calle, hecho imposible hasta la fecha. La presencia de escaleras o escalonamientos en una calle con pendiente tan acusada no puede entenderse como redundante o sobre construida, puesto que son los únicos elementos urbanos válidos para poder resolver los problemas de accesibilidad y peatonalizar esta zona tan escarpada, y más concretamente el de la fachada longitudinal de la Casa Tercia.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	48/104



Respecto a llevar a cabo una valoración del discurso desde la globalidad del recinto amurallado y no desde la singularidad de la mera rampa, es preciso volver a recordar que la C/ Tercia no se encuentra demarcada dentro de las zonas del BIC Muralla Urbana, entre otras cosas porque no existe ningún elemento monumental relacionado. Aun así, el proyecto toma como referencia para su diseño el ajardinamiento en pendiente que precede al fragmento de muro de la C/ Tartessos y al de la C/ Alcázar, entendiendo este gesto como una referencia de actuación global de los elementos del recinto amurallado más próximos. En cualquier caso, una vez desprovista la actuación de lo que podrían considerarse “artificios” no deja de ser una mera actuación de renovación del pavimento (en pendiente eso sí) y de incremento de zonas verdes en un espacio urbano inclinado y de superficie reducida, lo que no imposibilita actuaciones o estudios futuros más ambiciosos que aborden con más intensidad el discurso sobre la globalidad del recinto amurallado.

En cuanto a la no existencia de una perspectiva unitaria respecto a los materiales del Casco Histórico y respecto a los empleados en la actuación de Humanización y de mejora de la movilidad urbana sostenible de Plaza de España y Plaza de la Constitución es preciso indicar que son los mismos que los utilizados en otras actuaciones como la de la C/ Isidoro Miñón y Plaza Vieja o la del Parque de Colón y la Avenida Joaquín Colodrero. El tratamiento con materiales más nobles como el granito, en las pavimentaciones de Plaza de España y Constitución, responde a la necesidad de significar la tremenda carga histórica del lugar donde existen edificios monumentales de la talla del Palacio Municipal y la Iglesia de San Miguel. La zona en general es un entorno protegido vinculado a esos BIC. Todas las calles que llegan a la Plaza de España como son la C/ San Miguel, la C/ Truco, la C/ La Feria e incluso la C/ Postigos que es contigua precisamente a la C/ Tercia, presentan todas adoquinados y elementos de hormigón. Es cierto que sería necesario un estudio de pavimentaciones globales dentro del Casco Histórico, pero la intervención que nos ocupa pretende dar continuidad al criterio de que todas las calles aledañas a las principales plazas del Casco Histórico se resuelvan con los mismos materiales.

#### ACUERDO

El técnico don Francisco Javier Rueda concluye considerando haber dado una respuesta adecuada a las especificaciones indicadas en el Informe de la Delegación Territorial de Cultura de la provincia de Jaén. Adjunta, asimismo, planimetría con indicación de los materiales empleados, reflejando la sustitución del césped artificial por piedras de canto rodado en las plataformas de la zona ajardinada. Se aporta igualmente plano de alzado del frente de la Casa Tercia con indicación del trazado de las canaletas de ocultación del cableado que discurre por fachada.

Esta Delegación entiende como positivas las modificaciones realizadas, que ya se le advertían en el informe anterior. Como análisis global de la propuesta, sigue pareciendo que el Proyecto adolece de cierta sensibilidad patrimonial dado el enclave en el que se sitúa... (Que todo se vuelva redundante, sobre construido y ajeno no contribuye a la puesta en valor de este hito que tan apartado de los ciudadanos se ha encontrado hasta la fecha. Se debería valorar el discurso desde la globalidad del recinto amurallado, y no desde la singularidad de la mera rampa que conecta dos cotas que nos llega en la actualidad).

Sin embargo, tras el estudio de la propuesta modificada, entendemos que el caso que nos ocupa es un contexto muy distinto al de las puertas históricas de referencia, dado que, la zona de intervención se encuentra justo en la delimitación del Casco Histórico y desemboca en una travesía de la ciudad con un elevadísimo tránsito rodado como es la Avenida de Andalucía, que actúa a modo de frontera alejando a la ciudadanía de este espacio singular que, efectivamente, tiene una clara vocación urbana de puerta al Casco Histórico por su estratégico enclave. Podemos entender, desde esta concepción, una imagen más urbana que se limite a resolver unos problemas de accesibilidad y peatonalización incluyendo elementos verdes que doten al conjunto de una imagen más amable. La configuración espacial, aunque desprovista de elementos propios de la memoria patrimonial del Conjunto Histórico, recupera la perspectiva de la calle Tercia como elemento a poner en valor de forma positiva.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	49/104



En cuanto al empleo de materiales, la justificación que nos aportan es que se han empleado los mismos que en actuaciones anteriores semejantes en el Conjunto y que, por lo tanto, la pretensión de dar continuidad al recorrido peatonal prevalece frente a otras cuestiones y como esas actuaciones han sido ya validadas y llevadas a cabo, puede entenderse igualmente válido en este enclave el empleo de los mismos.

En cuanto a la iluminación proyectada, se refleja en proyecto que, la misma cumple con los mínimos normativos exigidos y trata de enfatizar la seguridad peatonal en el ascenso, lo cual es un punto a valorar de forma positiva, así como la canalización de la misma para que quede oculta discurriendo el cableado por las fachadas aledañas.

La propuesta de señalética debería ser estudiada en profundidad, tanto el motivo, como la colocación y sus dimensiones, no estando en desacuerdo, en principio con la idea presentada.

Como el redactor de la memoria expone: (no deja de ser una mera actuación de renovación del pavimento (en pendiente eso sí) y de incremento de zonas verdes en un espacio urbano inclinado y de superficie reducida, lo que no imposibilita actuaciones o estudios futuros más ambiciosos que aborden con más intensidad el discurso sobre la globalidad del recinto amurallado).

Teniendo en cuenta todo lo anterior y basándonos en las correcciones y explicaciones aportadas, se considera que la propuesta puede ser informada FAVORABLEMENTE.

3º- ANDUJAR. Expediente 170/23. PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION AMPLIACION DE ACERADOS EN POBLADO DEL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA (PROGRAMA EXTRAORDINARIO AYUDAS A MUNICIPIOS AÑO 2022). Interesado: AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR. AREA DE URBANISMO.

Informe:

ANTECEDENTES

I. Con fecha 27/06/2023 tiene entrada en el registro telemático de esta Delegación Territorial, oficio remitido por el Ayuntamiento de Andújar, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 33 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el que se adjunta solicitud de autorización previa a la obtención de licencia para la legalización de la siguiente actuación: “PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION AMPLIACION DE ACERADOS EN POBLADO DEL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA (PROGRAMA EXTRAORDINARIO AYUDAS A MUNICIPIOS AÑO 2022)” a ejecutar en TRAMO COLIDANTE EDIF. FEDERACION DE PEÑAS Y RENOVACION ACERADOS C/ SAN VIENCENTE DE PAUL, POBLADO SANTUARIO de esa localidad, promovida por el propio AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR.

JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:

Actuación localizada en una Actividad de Interés Etnológico y en un Bien de Catalogación General

Datos del bien:

Actividad de Interés Etnológico Romería de la Virgen de la Cabeza y Bien de Catalogación General Arco de Capuchinos.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	50/104



## OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el estudio y análisis del de la actuación propuesta para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica, y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 bis de la LPHA.

Las obras objeto de este expediente exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en base al artículo 33 de la LPHA, en todo aquello que es competencia específica relativa a cuestiones con incidencia patrimonial, toda vez que el inmueble objeto de intervención se ubica en un Bien de Catalogación General y de Interés Etnológico.

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

## INSTRUMENTO/S URBANÍSTICOS VIGENTE/S

Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar (24/03/2010).

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Andújar, Innovación no estructural para el ámbito del PEPCH y catálogo de bienes y espacios protegidos, aprobado definitivamente en febrero de 2023.

## DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

1.- El Informe Técnico Municipal de fecha 26 de junio de 2023, especifica que:

- Dado que ninguna de las actuaciones programadas requieren proyecto de acuerdo con el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, tanto la ACTUACIÓN 1 como la ACTUACIÓN 2 deberán comunicarse con carácter previo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a los efectos contenidos en el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz.

- El Proyecto presentado se ajusta a las determinaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento vigente, en los términos y según alcance marcados por los artículos 288 y 302 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, siendo necesaria la comunicación previa a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a los efectos de lo contenido en el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz.

2.- La zona del Santuario se delimita en el Decreto como el lugar donde se producen los momentos más significativos de la Romería de la Virgen de la Cabeza.

3.- En el documento de PGOU se califica los suelos de ambas actuaciones como Suelo Urbano Consolidado-Viario público.

4.- El documento del PEPCH incluye el “Arco de Capuchinos” en su catálogo urbanístico en la ficha I-11.

5.- El objeto del presente proyecto Básico y de Ejecución es la Ampliación del acerado en el Poblado del Santuario en tramo junto a Edificio de Peñas Romeras (Actuación 1) y la renovación de acerados en calle San Vicente de Paul (Actuación 2), debido al mal estado en el que se encuentra y a las contrapendientes que se detectan y originan grandes problemas en días de lluvia, entrando en carga los colectores colindantes. A su vez, dichas vías se encuentran con un acabado muy deteriorado, debido a ello, con el proyecto actual se pretende sustituir los acerados con baldosa de hormigón. Se trata por tanto, de un proyecto de urbanización.

Se renuevan las instalaciones de abastecimiento, alcantarillado que se encuentra al final de su vida útil, junto con la colocación de imbornales para recogida de aguas pluviales. Acerados con baldosa de cemento de 40x40. Se completa con la sustitución de la conducción de la instalación eléctrica.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	51/104



La actuación en la calle Federación de Peñas Romeras, en el poblado del Santuario tendrá una superficie de 540 m<sup>2</sup> y en la calle San Vicente de Paúl será de 272 m<sup>2</sup>.

6. En la zona del Santuario, la ampliación del acerado conlleva también el aumento de números de escaleras a la parte alta del acerado ejecutando tramos de parterres entre ellas en lugar del parterre actual continuo. Se usarán barandillas de forja en la planta alta y muretes de piedra de la zona para los parterres así como bordillos de granito. Se desplazará la línea de alumbrado público al nuevo borde de acerado.

7. Las actuaciones serán:

- Levantamiento del pavimento de baldosa actual.
- Ejecución de zanjas para la creación de conducción general e imbornales para recogida de aguas pluviales y para conducción de agua.
- Nueva instalación de colector general de 1000 mm de diámetro.
- Nueva colocación de Imbornales en calzada.
- Levantado y recolocación de tapas de imbornales previstos en el proyecto para acomodación a las nuevas rasantes.
- Sustitución de la conducción de abastecimiento por conducción de polietileno

Acerado de baldosa de hormigón de 40x40x5 cms de espesor, zahorra artificial, en un espesor de 20 cms. Solera de hormigón en masa HM-20 en acerados con un espesor de 15 cms.

7. La zona a intervenir de la Calle San Vicente de Paúl se localiza fuera del ámbito del Conjunto Histórico pero afecta al Bien de Catalogación General del “Arco de Capuchinos”, toda vez que las instalaciones de abastecimiento y saneamiento que se renuevan discurren bajo el arco. Esta sustitución se realizará con el mismo trazado y profundidad de la red existente. Por tanto, las actuaciones no se realizan sobre el bien sino en la calle bajo su arco.

#### CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA PROPUESTA.

2. El art. 293 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, incluye en su apartado a) que podrán tramitarse por declaración responsable las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

Por otro lado, el art. 33.3 LPHA aclara que no será necesaria la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, en los inmuebles comprendidos en entornos de BIC que no sean Monumentos ni Jardines Históricos.

Para la actuación 1 se considera que las obras afectan a las condiciones estéticas y constructivas del escenario urbano ejerciendo afección sobre la contemplación del BIC. No obstante, se podría entender que este BIC se protege con la categoría de Actividad de Interés Etnológico y se pretende proteger la actividad en sí y las características esenciales de los espacios en los que se desarrolla. Esta actuación no alteraría, en principio, dichas características si lo que pretende es ensanchar los acerados, aunque sólo de una parte, facilitando el paso de los peatones y además facilitar el acceso y comunicación de la planta alta aumentando el número de escalones, considerándose que todo ello podría mejorar los desplazamientos y el uso del espacio público lo que siempre será una mejora en el desarrollo de la propia actividad.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	52/104



Sin embargo, no se entiende que esta actuación se acometa de manera parcial, considerando necesario que se aborde para todo el espacio urbano de la vía y no sólo para los m<sup>2</sup> proyectados. De igual modo se aprecian elementos de urbanización que constituyen contaminación visual que deben abordarse en esta actuación.

Sorprende que en todo el documento no se aprecia referencia alguna al BIC, lo que debe corregirse.

En el caso de la actuación 2, siendo en este caso una actuación urbanística que no se produce en el entorno de BIC Monumento será posible la tramitación por comunicación previa siempre y cuando el bien no quede afectado de ninguna manera por las obras a acometer. En caso contrario, será necesario autorización de esta Delegación Territorial en cumplimiento del art. 33 LPHA.

En cualquier caso, estas actuaciones deben tramitarse de forma diferenciada y, cada una de ellas, de forma completa, para evitar que los trazados de las conducciones soterradas se acometan de forma parcial, así como que los pavimentos se traten de forma diferenciada.

El proyecto, además, se ha redactado por Arquitecto Técnico. Atendiendo a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, la redacción del proyecto será por Técnico Competente, ARQUITECTO, por tratarse de una intervención en espacio con uso característico cultural, con la que se afecta parcial o totalmente a elementos objeto de protección histórico-artística ya que parte las obras a acometer se encuentran dentro del ámbito del Bien de Interés Cultural Actividad de Interés Etnológico Romería de la Virgen de la Cabeza. De igual modo se deberá contemplar lo indicado en el artículo 20 y ss. de la LPHA, siendo preceptivo el Proyecto de Conservación redactado por equipo multidisciplinar.

#### ACUERDO

Por todo lo expuesto, tras el análisis de la documentación aportada y la normativa de aplicación, se informa **DESFAVORABLEMENTE** la actuación propuesta.

4º- ANDUJAR. Expediente 53/23. PROYECTO BASICO PARA LA CONSTRUCCION DE COMPLEJO DE 160 APARTAMENTOS TURISTICOS DE 1 LLAVE, PASTOR JUAN DE RIVAS. Interesado: ARKYDEL INVERSIONES, S.L.

#### Informe:

#### ANTECEDENTES

I. En fecha 22/06/21 ARKYDEL INVERSIONES, S.L. presenta solicitud para aprobación de Estudio de Detalle y documentación complementaria de la actuación de referencia. La aprobación definitiva del ED se produce el 14 de noviembre de 2022, una vez se ha justificado el cálculo exacto de la ocupación de parcela, que es el objeto principal de la elaboración del estudio de Detalle. De la justificación presentada, el 29 de septiembre de 2022, se desprende que la ocupación real es del 18,42% > 15% de la parcela menor que el 20% propuesto.

II. Con fecha de 17/02/2023 tiene entrada en el registro general de esta Delegación Territorial, oficio remitido por el Ayuntamiento de Andújar, provincia de Jaén, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, solicitando informe para la actuación de “PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE 160 APARTAMENTOS TURÍSTICOS DE 1 LLAVE. JUAN PASTOR DE RIVAS” en Santuario de la Virgen de la Cabeza, promovido por ARKYDEL INVERSIONES SL.. Junto a la solicitud se aporta Proyecto básico, Solicitud de licencia. Certificación del acuerdo de Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle (30/11/2022) e Informe técnico favorable emitido por el Arquitecto Municipal Luis Pérez Olmos firmado el 16/02/2023.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	53/104



El informe técnico municipal, indica, entre otros, que:

- La actuación consiste en la creación de un complejo de apartamentos turísticos compuesto por seis módulos de apartamentos, 4 de 32 y 2 de 16 (160 en total), en dos plantas (Baja+1) de altura. A parte de estos 6 módulos también se construyen 3 edificios independientes destinados a Restaurante (Planta Baja), Tienda (Planta Baja) y Salón Social y Vivienda del Guarda (Planta Baja+1). Dentro de los espacios libres de la parcela se distribuyen los aparcamientos, zonas de recreo, merenderos, piscina comunitaria y senderos de acceso a las diferentes edificaciones.
- El Proyecto presentado se ajusta a las determinaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento vigente y al ED tramitado, en los términos y según alcance marcados por los artículos 288 y 302 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, siempre y cuando cuente autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
- En cuanto a las fases de ejecución planteadas en el proyecto presentado, éstas deberán garantizar el suministro de los servicios a la actuación, así como los servicios que, para cada una de las fases, sean necesarios, por parte de la normativa sectorial de turismo.

#### JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:

Actuación localizada en lugar asociado a BIC Actividad de Interés Etnológico. Decreto 49/2013

Datos del bien:

Zona del Santuario de la Virgen de la Cabeza

#### OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el estudio y análisis del de la actuación propuesta para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica, y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 bis de la LPHA.

Las obras objeto de este expediente exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en base al artículo 33 de la LPHA, en todo aquello que es competencia específica relativa a cuestiones con incidencia patrimonial, toda vez que el inmueble objeto de intervención se ubica en entorno BIC, Zona de Interés Etnológico.

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

#### DOCUMENTACIÓN

Para poder tramitar la solicitud, al tratarse de una intervención en zona asociada a Actividad de Interés Etnológico, deberá venir acompañada de una copia del proyecto o memoria exigidos para la obtención de licencia, en el que se especifique e identifique de forma completa la actuación a realizar, exigida en el artículo 47.2 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, de acuerdo con las características de la actuación, en concreto deberá incluir:

Plano de situación general del inmueble.

Plano de localización detallada escala mínima 1:2.000

Estudio Fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de punto de vista de las tomas.

- Alzados compuestos del bien y sus colindantes, en el caso de edificaciones incluidas en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o entorno de Monumentos o Jardines Históricos.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	54/104



- Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores, en el caso de edificaciones incluidas en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o entorno de Monumentos o Jardines Históricos.
  - Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.
- Memoria histórica del inmueble.  
Informe Técnico Municipal.
- Visado del Colegio Oficial correspondiente.

#### NORMATIVA DE APLICACIÓN E INSTRUMENTO/S URBANÍSTICOS VIGENTE/S

##### NORMATIVA DE APLICACIÓN

En materia de Patrimonio Histórico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (en adelante, LPHE).
  - Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante, LPHA).
  - Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante, RPFPHA).
  - Decreto 168/2003, de 14 de junio, Reglamento de Actividades Arqueológicas (en adelante, RAA).
- Decreto 379/2009, de 1 de diciembre, por el que se modifican el Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En materia urbanística:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, LISTA)
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (R-LISTA)

##### INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

- Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 24 de marzo de 2010 (BOJA nº 186 de 22/09/10).
- Catálogo para la Protección del Patrimonio de Andújar, incluido en el PGOU de Andújar.
- Declaración Bien de Interés Cultural. Decreto 49/2013, de 16 de abril, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, la Actividad de Interés Etnológico denominada Romería de la Virgen de la Cabeza, en Andújar (Jaén).

##### CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA PROPUESTA INICIAL

La actuación propuesta se encuentra situada en el Santuario de Nuestra Señora de la Cabeza, ubicado en pleno parque natural de la Sierra de Andújar. A la parcela se accede en la actualidad desde la Carretera del Santuario. La parcela se encuentra dentro de la delimitación de la Zona del Santuario de la Virgen de la Cabeza, definida en el Decreto 49/2013 al inscribirse en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, la Actividad de Interés Etnológico denominada Romería de la Virgen de la Cabeza, en Andújar (Jaén).

Según el planeamiento vigente, se encuentran en suelo clasificado como Urbano Consolidado, Ordenanza nº6: Terciario – Grado 3º. La parcela se corresponde con la finca catastral 8972603VH0287S0001JW, con una configuración irregular y una superficie en planta de 19132 m2. No tiene construcciones y, en la actualidad, se aprecia la plantación de algunas encinas en estado de abandono, una línea de electricidad que atraviesa la parcela y el cauce de un riachuelo que van a determinar la posición y encuadre de las edificaciones en el entorno. Todos

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	55/104



estos factores naturales y los resultantes de las normativas sectoriales, limitan en gran parte la superficie ocupable del solar del que se dispone.

Propuesta de implantación: Para llegar a la arquitectura final, el proyecto ha tenido en cuenta el tipo de edificaciones de la zona y las necesidades edificatorias propias de la zona del Santuario Virgen de la Cabeza. La mayoría de las edificaciones son peñas romeras o cofradías, que cuentan con zonas comunes de cocina y baños y habitaciones privadas. En este punto hay que indicar el carácter principal de las edificaciones de la zona: edificaciones de uso vacacional y temporal de corto plazo que garantizan el descanso, aseo y espacios para cocinar. Es por ello por lo que se proponen en el proyecto apartamentos con el tamaño adecuado para garantizar estos servicios sin tener un tamaño excesivo, tal y como observamos en los edificios existentes.

Siguiendo con el análisis de las edificaciones existentes se opta por edificios de dos plantas, baja + uno, para evitar así volúmenes que alteren la naturaleza del entorno. En este punto, una vez decidido el número de plantas, las características de los apartamentos que conforman los bloques y los límites de la parcela, se procede a realizar una ordenación volumétrica. Durante este proceso el proyecto tiene vocación de potenciar:

La generación espacios libres dentro del conjunto que inciten a la reunión y al disfrute de la vegetación dentro de la propia parcela.

Los elementos naturales de la parcela, generando así elementos característicos que den personalidad al conjunto.

Garantizar una distancia suficiente entre bloques, evitando así la colmatación de los espacios.

Las vistas de los apartamentos hacia la sierra y la basílica del Santuario, aprovechando también la propia topografía.

Evitar la generación de espacios residuales de aparcamientos dentro del conjunto.

El conjunto está formado por seis módulos de apartamentos, un edificio de recepción mas salón social, otro edificio de restaurante y una tienda. El resto de la parcela incluye zona de juegos, aparcamientos perimetrales, senderos peatonales y una piscina.

Del análisis y estudio de la documentación aportada, que contiene el proyecto básico para la construcción de 160 apartamentos de 1 llave, se tiene en cuenta:

Condiciones de forma y volumen: el proyecto tiene como vocación adoptar una estética serrana, de forma que se mimetice con las condiciones del entorno, y no colmatar el área de parcela con edificación, cumpliendo asimismo con las instrucciones particulares que establece el Decreto 49/2013 para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, la Actividad de Interés Etnológico denominada Romería de la Virgen de la Cabeza, en Andújar (Jaén). La apuesta por estas condiciones estéticas centra la voluntad de proyecto en la creación de una serie de volúmenes, en los que cobra protagonismo la composición en alzado, dispuestos sobre la parcela siguiendo las limitaciones que el propio entorno establece.

En la memoria se hace referencia a un tratamiento del espacio libre entre edificaciones, que no se ve materializado en la representación gráfica, dando lugar a una percepción de piezas dispuestas azarosamente sin orden interior, y quedando las pretensiones de proyecto descritas en la memoria como una anécdota en términos de materialización final. Se considera imprescindible definir cuidadosamente el espacio exterior, para entender la articulación entre espacios interiores y exteriores del proyecto, apostando por la plantación de nuevas especies vegetales que suavicen la rigidez de las piezas que se plantean, y se dote de sentido de conjunto. Asimismo, se aprecia una carencia de cuidado en cuanto a las escaleras laterales, que quedan como un elemento anexo a la propia edificación y no como un elemento integrante -e integrador- de la misma, no gozando del mismo tacto que los alzados frontales y traseros de cada una de las piezas. En cuanto a la intención de no colmatar la parcela, se valora positivamente la voluntad de disgregar la propuesta en diferentes volúmenes de dos plantas de altura a tal fin, no obstante, las orientaciones y la distancia entre piezas podrían dar lugar a la percepción espacial de exceso de edificación dada la rotundidad de las piezas. Se echa en falta una mayor sensibilidad del proyecto con el paisaje y los propios valores del BIC.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	56/104



Elementos del conjunto: En el informe técnico municipal e infografías del proyecto se hace mención a una piscina, sin embargo en la documentación aportada no se representa ni en planos ni en presupuesto este elemento. Conviene aclarar si se va a ejecutar dicha piscina y sus características, dimensiones, materialidad, presupuesto y ubicación exacta dentro de la parcela, junto con la serie de recorridos y senderos interiores de la parcela y su materialidad. La memoria no define correctamente el elemento de agua presente en la parcela, no quedando claro si se trata de una vaguada, un arroyo o un riachuelo, y que es necesario comprender a efectos de la normativa sectorial aplicable a dicho elemento, si la hubiere.

## CONCLUSIONES Y VALORACIÓN A LA PROPUESTA INICIAL

Actualmente, el Plan General de Ordenación Urbana de Andújar establece las ordenanzas que afectan al suelo urbano delimitado en la zona del Santuario de la Virgen de la Cabeza, que en su Ordenanza nº6: Terciario – Grado 3º define las condiciones de uso y volumen particulares de la parcela en la que se ubica el proyecto. Dicha parcela es afectada asimismo por un Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 14 de noviembre de 2022, que aumenta la ocupación máxima en planta baja del 15% al 20%.

Asimismo, la parcela se encuentra dentro del ámbito de protección del Bien de Interés Cultural de la Actividad de Interés Etnológico denominada Romería de la Virgen de la Cabeza, en Andújar (Jaén). El Decreto 49/2013 por el cual se incluye este BIC en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía establece las instrucciones particulares aplicables:

“ VI.A.1. Intervenciones.

[...]

9. En suelo del ámbito del Santuario pueden ser aceptables nuevas construcciones relacionadas con la romería, necesarias para su mantenimiento y posterior desarrollo, y que habrán de preservar el carácter serrano del enclave. Estas nuevas edificaciones evitarán el macizamiento, la colmatación, la generación de grandes volúmenes discordantes y el tratamiento no acorde a los valores del entorno de viarios y mobiliario urbano. Se han de evitar tipologías constructivas propias del medio urbano, priorizando la pervivencia de un cierto grado de dispersión que posibilite la interacción entre las construcciones y el entorno natural, característica de la actividad romera.”

En relación al artículo 9 previamente expuesto, no se considera suficientemente justificada la propuesta en cuanto a que:

- En su representación gráfica, no se entiende en qué modo el proyecto evita el macizamiento ni la generación de grandes volúmenes discordantes, ya que plantea volúmenes rígidos sin definir la relación que establecen entre sí, con su entorno inmediato y con los espacios libres de la parcela, con el paisaje, la vegetación existente y nueva. Se debería aportar una visión volumétrica de lo proyectado, desde distintos ángulos, ya que se cuenta con modelos en 3D (infografías)

- Pese a que el Estudio de Detalle aprobado permita un aumento de la ocupación hasta un máximo del 20% de la parcela en planta baja, los condicionantes físicos de la parcela como son la línea de alta tensión o el retranqueo obligatorio a linderos generan la necesidad de una aproximación excesiva de las piezas disgregadas, llegando a provocar conflicto con las instrucciones particulares definidas en el Decreto y que afectan a esta parcela, ya que un aumento de la ocupación no se ajusta a los criterios de dispersión.

- No se justifica que el tratamiento sea acorde a los valores del entorno de viarios y mobiliario urbano, en tanto que no se definen los elementos del interior de la parcela y su materialidad.

Por lo tanto, en atención a la documentación presentada y atendiendo a la normativa de aplicación que rige en el municipio de Andújar así como el Decreto 49/2013, se concluye:

- Deberá justificarse , a través de planimetría detallada en plantas, alzados y secciones como mínimo, la relación entre las diferentes piezas que conforman el proyecto y los espacios libres, así como la relación entre estas piezas y el entorno natural y físico. A tal fin, será necesario representar la vegetación existente, valorándose positivamente la plantación de nuevos ejemplares de especies autóctonas con el fin de reducir el impacto visual de la edificación, en tal caso, se deberá diferenciar la vegetación existente de la propuesta por el proyecto. Es

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	57/104



conveniente definir correctamente todos los elementos del entorno físico presentes en el área de actuación y próximos a la misma.

- En cumplimiento del artículo 47.2 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, la documentación aportada se considera incompleta, debiendo agregar al punto anterior memoria de calidades en envolventes, así como de instalaciones en fachadas y cubiertas, que justifiquen las soluciones adoptadas en proyecto.

- En cuanto a la piscina, se debe aclarar si procede su construcción, justificar la necesidad de implantación de la misma y, en su caso, definirse correctamente tanto en planimetría como en la medición, presupuesto y calidades, teniendo en cuenta que su construcción conlleva un aumento de la ocupación en planta.

- Se definirá correctamente el Presupuesto de Ejecución Material, de tal forma que no existan diferentes cifras en el contenido del documento.

- El proyecto debe presentarse visado, o justificarse la competencia del técnico mediante certificado de su colegio profesional.

Teniendo en cuenta todo lo anterior y basándonos en las correcciones y explicaciones aportadas, se considera que se deben de justificar los aspectos planteados.

5º- ANDUJAR. Expediente 149/23. SOLICITUD LICENCIA PARA OBRA MENOR. INFORME TECNICO PARA COLOCACION CARTELA DE FRANCISCO DE QUEVEDO. Interesado: AYUNTAMIENTO DE ANDUJAR. AREA DE URBANISMO.

Informe:

ANTECEDENTES

- Con fecha de 06/06/2023 se recibe mediante registro electrónico en esta administración cultural el proyecto de referencia mediante comunicación previa por declaración responsable en cumplimiento del art. 33 LPHA.

- El 03/07/2023, se acuerda practicar el trámite de audiencia, conforme a lo dispuesto en el art. 45.4 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, tras ser tratado dicho asunto en la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de 30/06/2023.

- El 26/09/2023 se recibe en esta Delegación Territorial nueva documentación justificativa al respecto para su tramitación y resolución.

JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:

Actuación localizada en un Conjunto Histórico y en un entorno de BIC Monumento

Datos del bien:

BIC Conjunto Histórico de Andújar y BIC Monumento Palacio Municipal.

OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el estudio y análisis del de la actuación propuesta para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica, y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 bis de la LPHA.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	58/104



Las obras objeto de este expediente exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en base al artículo 33 de la LPHA, en todo aquello que es competencia específica relativa a cuestiones con incidencia patrimonial, toda vez que el inmueble objeto de intervención se ubica en entorno BIC.

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

#### INSTRUMENTO/S URBANÍSTICOS VIGENTE/S

Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar (24/03/2010).

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Andújar, Innovación no estructural para el ámbito del PEPCH y catálogo de bienes y espacios protegidos, aprobado definitivamente en febrero de 2023.

#### DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

1. No se aporta informe técnico municipal toda vez que el Ayuntamiento es el promotor de la propuesta.
2. El PGOU de Andújar califica el suelo donde se pretende la instalación como urbano- Ordenanza 1 (conservación ambiental).
3. Según el PEPCH, a esta parcela le son de aplicación las determinaciones establecidas en la Regulación General, la Regulación Zonal de la “Zona 1: Intramuros”.
4. La intervención se trata de instalar una cartela cerámica referida a la estancia de Francisco de Quevedo en el lugar donde se ubicaba el palacio que le alojó. Las dimensiones de la cartela son de 100 x 80 cms y se adjunta muestra de su diseño y de su colocación en la fachada. Se acompaña de plano de localización y de alzado-montaje con la solución definitiva.

#### CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA PROPUESTA

1. El art. 293 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, incluye en su apartado a) que podrán tramitarse por declaración responsable las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

Por otro lado, el art. 33.3 LPHA aclara que no será necesaria la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, en los inmuebles comprendidos en entornos de BIC que no sean Monumentos ni Jardines Históricos.

Siendo en este caso una actuación en inmueble dentro de entorno de BIC Monumento, será necesaria autorización de esta Consejería y así habrá de ser tramitado, correspondiéndose con la documentación necesaria.

2. El art. 47.2 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, especifica la documentación que acompañará a los proyectos de intervenciones en Conjuntos Históricos:
  - a) Plano de situación general del inmueble.
  - b) Plano de localización detallada escala mínima, 1:2000.
  - c) Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de puntos de vista de las tomas.
  - d) Alzados compuestos del bien y sus colindantes.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	59/104



- e) Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores.
- f) Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

La documentación aportada resulta insuficiente en cumplimiento de dicho Decreto. Será necesario aportar un estudio fotográfico del entorno en el que se interviene y alzado compuesto, que podrá realizarse de modo gráfico como el que se presenta pero obteniendo una mayor vista de la composición del edificio y sus soportales de forma que realmente pueda valorarse la imagen final. Por último, tendrán que ser definidos los materiales que se emplean en esta intervención.

Aun así y con la finalidad de agilizar la tramitación del expediente, se procede a la valoración de la documentación presentada estableciendo las consideraciones necesarias sin perjuicio de aquellas otras que puedan derivarse del análisis de la documentación completa.

3. Respecto a la intervención en sí, la actuación se localiza en la pared interior de los soportales, entre huecos de puertas y con una posición centrada en el paño que queda entre los recercados de dichos huecos y la cartelería del local comercial realizada en madera. Se continúa sin aportar alzado acotado para comprobar las proporciones reales de la intervención respecto del paño en el que se localiza.

4. De la imagen proporcionada se desprende que este cartel se realizará sobre azulejos con el fondo blanco y escritura en azul incluyendo retrato de Quevedo en tonos ocres. Se aporta documentación justificativa de la estancia del monarca Felipe IV y su séquito en ese lugar, justificado por las lluvias y el aumento del cauce del río Guadalquivir, que hizo que se detuvieran más de lo inicialmente esperado. Se adjunta también información detallada del palacio señorial en el que se alojaron.

5. Se consulta el art. 67 del PEPCH respecto a los rótulos, señales y publicidad donde se especifica que se ajustarán al mínimo imprescindible y según una serie de condiciones:  
- Su presencia no deberá focalizar las vistas ni ser el elemento central de una determinada escena urbana por sus colores o formas llamativas, es decir, no deberá imponerse sobre el ambiente urbano general. En relación a esto, se considera que el cartel debería reducir su tamaño, de forma que pueda ser legible y localizable por el turista sin tener tanto protagonismo en la escena urbana y en la fachada de los soportales  
- Minimizarán su tamaño, empleando materiales discretos y sus colores y rotulaciones serán serenos. Se considera que el diseño ya mantiene estas características.

#### ACUERDO

Por todo lo expuesto, tras el análisis de la documentación aportada y la normativa de aplicación, se informa, por tanto, FAVORABLEMENTE la actuación propuesta.

6º- ARJONA. Expediente 252/23 (PLA 9/23). INFORME URBANISTICO, RECTIFICACION DEL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PGOU DE ARJONA. Interesado: CARMEN MINAYA MERCADO.

#### Informe:

#### ANTECEDENTES

I. Con fecha 05/09/23 tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Arjona, adjuntando:  
- Documentación redactada por el Arquitecto D. Manuel Mena Escabias, en representación de D<sup>a</sup>. Carmen Minaya Mercado, adjuntando “Informe Urbanístico de la vivienda ubicada en C/Plaza san Martín, esquina con C/Diego Muñoz Cobo. REF. CATASTRAL 7696812VG0979N0001LZ” solicitud de subsanación de un error detectado en el PGOU de Arjona, con fecha de entrada el 7 de Junio del 2023.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64o1Bdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64o1Bdd6	PÁGINA	60/104



- Con fecha 4 de Septiembre del 2023 la Arquitecta Técnica Municipal contratada, en régimen de prestación de servicios, emitió Informe Técnico concluyendo que "a la vista de lo expuesto y del presente Informe Técnico favorable a la rectificación del Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General de Arjona, y dado que estamos ante una corrección del mismo, con carácter previo a la corrección de la ficha número 38 del Catálogo, se deberá solicitar Informe a la Administración Autonómica competente en materia de Protección de Patrimonio Histórico".

#### NORMATIVA APLICABLE

En materia de Patrimonio Histórico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (en adelante, LPHE)
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante, LPHA)
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante, RPFPHA)
- Decreto 168/2003, de 14 de junio, Reglamento de Actividades Arqueológicas (en adelante, RAA).
- Decreto 379/2009, de 1 de diciembre, por el que se modifican el Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En materia urbanística:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, LISTA)
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (en adelante, RGLISTA), de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

#### INSTRUMENTOS DE PROTECCION

- PGOU de Arjona, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 17 de marzo de 2008, publicado en BOJA nº 48 de 11/03/2009.

#### OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el estudio y análisis de la documentación adjuntada para que, con carácter previo, la Comisión de Patrimonio de la Delegación Territorial de Jaén emita informe sobre la posible modificación de la ficha núm. 38 del Catálogo del PGOU de Arjona y procedimiento a seguir para la modificación del mismo. Se emite conforme a lo dispuesto en el Artículo 76 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, (LISTA).

Este informe, se emite en virtud de lo dispuesto en los Artículos 29.6 de la LPHA, 78 de la LISTA y 95 del RGLISTA.

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

#### DOCUMENTACIÓN

La documentación aportada por el interesado se compone de un informe urbanístico con el siguiente Índice:

- Solicitante
- Autor del informe
- Antecedentes
- Objeto
- Datos de la finca
- Plan General de Ordenación Urbana de Arjona

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	61/104



- Descripción de la parcela y la edificación
- Conclusión
- Anexos a la memoria:
- Escritura pública
- Certificación catastral\*
- PGOU Arjona. 7.2. Catálogo de Bienes Protegidos. Zonificación arqueológica. Medio urbano
- PGOU Arjona. Ficha nº 38 del Catálogo de Bienes Protegidos.
- Ortofotos Rediam
- Fotos Estado actual

El informe urbanístico presentado tiene por objeto desarrollar la situación real de un inmueble incluido en el catálogo de Bienes protegidos, y contrastarlo con lo aprobado en el PGOU de Arjona, ya que se considera que hay un error gráfico.

(\* El anexo 2, certificación catastral, NO es una certificación, es sólo una Consulta Descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien Inmueble.

La ficha del Catálogo de BP del PGOU está bastante incompleta, a diferencia del resto.

De las ortofotos de Rediam, en las de 1956-1957, se puede apreciar alguna construcción al fondo de la parcela; en la de 1977-1983(más nítida) lo que se aprecia es un vallado de la zona trasera, que al estar conformada ésta de dos fincas registrales, puede ser la explicación; en 1997-1998 ya está la construcción del cuerpo delantero. Comentar en este apartado que las fotografías son en blanco y negro y de poca resolución, por lo que pierden la información gráfica que se quiere demostrar. Igual ocurre con el reportaje fotográfico aportado.

#### VALORACIÓN DE LA PROPUESTA

Tras revisar la documentación que compone el documento firmado electrónicamente por el redactor (06/06/2023), se solicita que el inmueble de la ficha nº 38 del catálogo de BP, debe eliminarse del mismo. Para ello se deberá tramitar una Modificación Puntual de la Ficha nº 38 del Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de Arjona.

El inmueble objeto de esta Modificación, NO se encuentra inscrito entre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, pero sí dentro del Catálogo del planeamiento del municipio, por lo que la tramitación del mismo se hará conforme a lo establecido en el art 29 y siguientes de la LPHA.

#### ACUERDO

Por tanto, se insta a ese Ayuntamiento a la redacción de la modificación de la ficha número 38 del Catálogo en lo referente a errores cronológicos y descriptivos que en ella se contienen, si bien no se considera que deba eliminarse totalmente la misma, pues la realidad construida es merecedora de protección.

7º- BAEZA. Expediente 205/23. PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE GARAJE Y 3 APARTAMENTOS TURISTICOS A PARTIR DE CIMENTACION Y PILARES EXISTENTES PARA USO TURISTICO. Interesado: AZNAITIN GRUPO HOSTELERO, S.L.

Informe:

#### ANTECEDENTES

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	62/104



I. Con fecha 23 de junio de 2020, tiene entrada en el registro general de la Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Baeza solicitando informe en relación al “Proyecto Básico y de Ejecución de Garaje y 3 Apartamentos Turísticos a partir de cimentación y pilares existentes” promovido por Aznaitin Grupo Hostelero, S.L. en C/ San Pedro nº 9 de Baeza. Junto a la solicitud se aporta:

- Informe Técnico de fecha 18 de junio de 2020.
- Informe Técnico de Subsanación de fecha 28 de mayo y 14 de abril de 2020.
- Documentación Técnica: “Proyecto Básico y de Ejecución de Garaje y 3 Apartamentos Turísticos a partir de cimentación y pilares existentes”, “Reformados de proyecto B+E y Anexo técnico para Rehabilitación de la portada existente”, visado por el COAJaén, con fecha 28 de mayo de 2020, suscrito por el arquitecto D. Francisco José Talavera Rodríguez.

II. En fecha 09/11/2020 se dicta Resolución Favorable para la autorización propuesta con una serie de Condicionantes, una vez tratado en la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 3/11/2020, con n.º de expediente CPPH 75/20.

III. Con fecha 31/07/2023 tiene entrada por parte del Ayuntamiento de Baeza solicitud de autorización por entenderse caducada la anterior, al transcurrir un año sin haberse iniciado las obras del proyecto de referencia, en virtud de lo establecido en el artículo 33.4 de la Ley 14/2007, LPHA, tal y como se indica en el párrafo anterior.

#### NORMATIVA APLICABLE

En materia de Patrimonio Histórico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (en adelante, LPHE)
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante, LPHA)
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante, RPPHA)

#### INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

- Declaración de Conjunto Histórico, la ciudad de Baeza tiene declaración de Conjunto Histórico-Artístico recogida en el Decreto 650/1966, de 10 de marzo.
- P.G.O.U. de Baeza 2011. El Instrumento de planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Baeza, aprobado el 10 de noviembre de 2011.
- PEPRI, Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Protección Urbana y Catálogo de Centro Histórico de Baeza. Este instrumento de planeamiento fue aprobado definitivamente el 12 de julio de 1990.
- Orden de 4 de octubre de 2016, por la que se delega al Ayuntamiento de Baeza (Jaén) la competencia para autorizar obras y actuaciones que desarrollen el Plan Especial de Protección, en el ámbito de los entornos de los Bienes de Interés Cultural, del Conjunto Histórico de Baeza (Jaén). (BOJA nº 208, de 28 octubre). No procederá la delegación de competencias en los supuestos de autorización de demoliciones establecidos en el artículo 38 de la Ley 14/2007 LPHA.

#### OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el estudio y análisis de la actuación denominada “Proyecto Básico y de Ejecución de Garaje y 3 Apartamentos Turísticos a partir de cimentación y pilares existentes” para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para emisión de informe por la misma, conforme al 100bis de la LPHA.

Conforme al artículo 33.3 de la Ley 14/2007 de LPHA, es necesaria la autorización por parte de la Conserjería de Cultura al tratarse de una actuación de un inmueble en el Conjunto Histórico de Baeza declarado B.I.C.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	63/104



Tramitación del informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en sesión de la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

#### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

La solicitud planteada por el Ayuntamiento de Baeza no puede ser atendida, puesto que caducó en fecha 9/11/2021. Por tanto, se procede a informar de nuevo el expediente de referencia.

Las obras que se pretenden acometer se encuentran en un inmueble dentro de la delimitación del Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico-Artístico de Baeza. El inmueble no está catalogado individualmente en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, ni se encuentra en entornos de protección de ningún B.I.C. Según el planeamiento vigente en Baeza, la actuación se sitúa en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Baeza, zona 1, "Casco Antiguo". El inmueble está catalogado individualmente, con Grado III, Protección Ambiental, según ficha nº 150-2 del Catálogo del Centro Histórico de Baeza. Se protege la portada.

El estado actual del inmueble, se presenta como un solar, vallado, conservando la portada adintelada de piedra de sillería, y la puerta de madera claveteada. En el interior existe una solera y pilares de hormigón armado y una zona de techumbre de chapa metálica ondulada. La parcela tiene una superficie aproximada de 253,47m<sup>2</sup>, según medición in situ. La referencia catastral es 8749614VH5084N. En los años 90, sin autorización previa, el dintel de la portada fue desmontado y vuelto a montar, incrementando la altura mediante el aumento del número de sillares en uno en sendas jambas.

La actuación propuesta consiste en la construcción de un edificio de dos plantas sobre rasante, a partir de la cimentación y estructura existente, integrando y conservando la portada protegida. La propuesta de sustitución del edificio, incluida en el proyecto básico y de ejecución presentado y en sus reformados, plantea un edificio de tres apartamentos turísticos en planta primera y garajes en planta baja. Se trata de una edificación entre medianeras con fachada a dos calles. La cubierta se resuelve inclinada de teja curva árabe. La actuación contempla una superficie construida de 479,50m<sup>2</sup>.

Con respecto a las fachadas proyectadas, en C/ San Pedro se disponen los accesos a cochera y al portal y se crean tres ejes verticales de huecos en fachada con balcones en planta primera. El cableado que discurre por esta fachada se soterra, siguiendo lo expresado en la normativa urbanística. En la fachada a C/ Santa Catalina se crean dos ejes verticales de huecos, conservando la portada de piedra.

En la portada de piedra se propone mantener la altura actual del dintel de la puerta, para no tener que volver a desmontar las dovelas del arco adintelado ni sus elementos superiores. Se llevará a cabo el siguiente proceso de actuación:

- Eliminar la vegetación presente en la portada, líquidos y mohos (con tijeras de podar y herbicida).
- Retirar los elementos ajenos a la construcción original: clavos y aislantes de antiguos cables (con alicates, tenazas y martillos).
- Eliminar los añadidos de morteros modernos mediante picado manual (con picola y cepillo de raíces).
- Consolidar los elementos disgregados (consolidante inorgánico a base de síliceos, sólo si es necesario) y grietas y fisuras (mortero hidráulico líquido y jeringullas agua).
- Limpieza de la piedra y de los posibles morteros originales conservados en la fachada. Si el carbonato cálcico del encalado ha manchado la piedra, limpieza mecánica cepillo cera y EDTA. Posteriormente, de ser necesario limpieza con micro-chorro de arena o chorro de agua a presión.
- Tapado de vanos existentes, rejuntar y llaguear uniformemente toda la superficie (mortero cal y arena).

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	64/104



Los materiales y acabados propuestos para las fachadas son revestimiento con mortero de cal y pintura color blanco y zócalo de color gris oscuro. Las carpinterías de la fachada exterior serán de madera barnizada color oscuro y las del patio interior de PVC color blanco. La rejería será de forja color negro para los balcones y rejas tipo carcelera forja color negro para las ventanas. Los cuadros de contadores irán panelados con el mismo acabado de la fachada. Se mantiene la puerta de madera con herrajes metálicos, restaurada.

#### CONSIDERACIONES

Según el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, LPHA:

3. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o 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 modificaciones de los bienes muebles, (...).

Según el artículo 40 de la Ley 14/2007, LPHA:

(...) 4. La Conserjería competente en materia de patrimonio histórico, una vez verificada la composición de la Comisión técnica municipal, podrá delegar el ejercicio de la competencia solicitada mediante Orden de su titular en la que se incluirá la obligación de comunicar las autorizaciones o licencias concedidas dentro del plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. No procederá la delegación de competencias en los supuestos de autorización de demoliciones establecidos en el artículo 38 de esta Ley.

Según el artículo 3.8.4. recogidas en el PEPRI de Baeza, en el Capítulo III Conservación del patrimonio arquitectónico:

La demolición total o parcial de bienes inmuebles catalogados con protección ambiental, exigirá la autorización de la Conserjería de Cultura.

Según el artículo 3.11. Patrimonio catalogado recogidas en el PEPRI de Baeza, en el Título III: Condiciones de protección del Patrimonio Histórico:

Grado III: Protección Ambiental, incluye aquellos inmuebles y elementos de valor arquitectónico, decorativo, (...) que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos externos e internos que los caracterizan, tanto de diseño y altura como materiales, salvo disposición expresa y complementaria de la Ordenanza Gráfica.

#### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Entre los valores por los que el casco Histórico de Baeza está declarado Bien de Interés Cultural, destacan la magnífica colección de sus monumentos de tan diversas épocas y estilos, las numerosas portadas ornadas de escudos heráldicos, de sus callejas y plazuelas que hacen de Baeza una ciudad cuyo carácter monumental es necesario conservar.

Según el informe técnico las fachadas proyectadas se consideran adoptadas a la normativa de aplicación y al entorno de los barrios: “La fachada a calle San Pedro se adapta a la sobriedad del conjunto de las viviendas levantadas en los años 70 en el barrio de San Pedro y la fachada a la plazuela de la calle Santa Catalina se adapta a la arquitectura popular de tradición de siglos del barrio de la catedral y otros.”

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	65/104



En la documentación presentada no se representa la realidad del estado actual, puesto que la portada posee más interés que la representación gráfica de la misma. La portada adintelada de piedra de sillería, lleva un pequeño zócalo, pilastrillas a ambos lados y va coronado por una cornisilla. En el centro de la clave lleva un escudo gravado que casi no se aprecia en la actualidad. En la portada actual se aprecia un cambio de tonalidad en sendos sillares añadidos en los años 90 en sendas jambas. Así mismo, al representar la puerta de madera claveteada en el estado actual, no se ha reflejado el vacío superior sobre la misma, resultante de alterar las dimensiones del elemento catalogado.

Se considera que, al mantener la portada como nos ha llegado en la actualidad, con una hilada de más, iría en contra de las determinaciones establecidas para el Grado III de Protección Ambiental, al modificar la altura de la misma. Asimismo no se considera justificado los posibles daños que podrían causar el desmontado y montado del dintel, para su reposición integral, pues ya se realizó en los años 90.

Por otra parte, tras estudiar otros elementos similares y del entorno, la actuación propuesta se adecuaría a los valores tradicionales del Conjunto Histórico, conformando un ambiente espacial homogéneo con el mismo.

#### ACUERDO

Tras el análisis de la documentación aportada, se informa FAVORABLE el “Proyecto Básico y de Ejecución de Garaje y 3 Apartamentos Turísticos a partir de cimentación y pilares existentes en C/ San Pedro nº 9 de Baeza con los siguientes CONDICIONANTES:

- Se debe devolver la portada a su estado previo, conforme figura en la ficha del catálogo, para así conservar los detalles ambientales y estéticos que la caracterizan tanto de diseño y altura como materiales, conforme al grado de protección de la misma.
- Se deben respetar en la medida de lo posible los huecos de la composición original en cuanto a tamaño y disposición, como se refleja en plano TR4R.

De todo ello se debe aportar documentación fotográfica que avale la ejecución según los condicionantes expuestos.

8º- BAÑOS DE LA ENCINA. Expediente 113/21. PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE RECONSTRUCCION DEL "TORREON POBLACIONES DAVALOS". Interesado: AYUNTAMIENTO DE BAÑOS DE LA ENCINA.

#### Informe:

#### ANTECEDENTES

- Con fecha de febrero de 2012 se presenta Informe del proceso de demolición redactado por el Arquitecto Juan Pablo Rusillo Garrido.
- Con fecha 20 de septiembre de 2011 se emite Resolución de la Delegación Territorial para autorizar la demolición parcial del inmueble objeto por llevar aparejado peligro inminente de daños a las personas, compatibilizando, en la medida de lo posible, la eliminación de la situación de riesgo con la futura rehabilitación y reposición del inmueble a su estado anterior.
- Con fecha 8 de agosto de 2011 se remite Declaración de Estado de Ruina junto con Informe Técnico sobre evaluación del estado del Torreón redactado por el Arquitecto José Luis Reyes Lorite.
- Con fecha 31 de mayo de 2021 tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayto. de Baños de la Encina por el que se solicita la autorización previa a la licencia de obras, de acuerdo con el Art. 33.3 de la Ley

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	66/104



14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía para “Proyecto Básico y de Ejecución para la Reconstrucción de la Torre Poblaciones Dávalos”, ubicada en la Plaza del Rosario nº4 de la localidad Baños de la Encina (Jaén) aportando la siguiente documentación: - Proyecto Básico y de Ejecución para Reconstrucción del Torreón redactado por el Arquitecto Juan Pablo Rusillo Garrido.

- Con fecha de 09/08/2021 se recibe mediante registro electrónico en esta administración del Ayuntamiento de Baños de la Encina, escrito sobre prioridad en el trámite para la actuación solicitada.

- Con fecha 20/09/2021 una vez tratado el expediente en sesión de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 10/09/2021, se practicó trámite de audiencia al considerarse Desfavorable por la misma, dando el plazo estipulado para aportar la documentación necesaria, y las alegaciones oportunas.

- Con fecha de 20/04/2023 se recibe mediante registro telemático a esta Delegación Territorial, Memoria del “Proyecto de Reconstrucción del Torreón Poblaciones- Dávalos”, que tiene por objeto describir y justificar las modificaciones introducidas en el proyecto de referencia, como respuesta al informe emitido por la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico con número de expediente 113/21, para la consecución de la autorización correspondiente solicitando informe sectorial en materia de Patrimonio Histórico en cumplimiento del art. 33 LPHA.

#### JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:

Actuación localizada en un Conjunto Histórico.

Datos del bien:

Conjunto Histórico de Baños de la Encina.

Catalogación del Torreón Poblaciones Dávalos como BIC Monumento por la ley 16/1985, de 25 de junio.

#### OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es la valoración de la actuación anteriormente mencionada, que tiene por objeto describir y justificar las modificaciones introducidas en el “Proyecto de Reconstrucción del Torreón Poblaciones- Dávalos”, en Plaza del Rosario Nº 4, situada en el municipio de Baños de la Encina, provincia de Jaén, como respuesta al informe emitido por la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico, para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica, y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 bis de la LPHA.

En dicho Informe se solicitaba que el contenido del Proyecto se asemejase al de un Proyecto de Conservación, conforme a los artículos 21 y 22 de la Ley 14/ 2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Artículo 21. Proyecto de conservación e informe de ejecución.

1. La realización de intervenciones de conservación, restauración y rehabilitación sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, exigirá la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22. No obstante, quedan exceptuados de la necesidad del proyecto de conservación previsto en el artículo 22 los inmuebles incluidos en los entornos de los Bienes de Interés Cultural.

2. Al término de las intervenciones cuya dirección corresponderá a personal técnico, se presentará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico un informe sobre la ejecución de las mismas en el plazo y con el contenido que se determinen reglamentariamente. Artículo 22. Requisitos del proyecto de conservación.

1. Los proyectos de conservación, que responderán a criterios multidisciplinarios, se ajustarán al contenido que reglamentariamente se determine, incluyendo, como mínimo, el estudio del bien y sus valores culturales, la

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	67/104



diagnóstico de su estado, la descripción de la metodología a utilizar, la propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico y la incidencia sobre los valores protegidos, así como un programa de mantenimiento.

3. Los proyectos de conservación irán suscritos por personal técnico competente en cada una de las materias.

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

#### INSTRUMENTO/S Y NORMATIVA DE APLICACIÓN VIGENTE/S

##### NORMATIVA DE APLICACIÓN

En materia de Patrimonio Histórico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

##### INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

- Declaración de Conjunto Histórico. Baños de la Encina cuenta con declaración de Conjunto Histórico-Artístico por el Decreto 306/1969, de 13 de febrero (BOE nº53 de 3 de marzo de 1969).
- Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la concreción de la delimitación del conjunto por el decreto 50/2011, de 1 de marzo (BOJA nº52 de 15 de marzo de 2011)
- Catalogación del Torreón Poblaciones Dávalos como BIC por la ley 16/1985, de 25 de junio.
- D.S.U. vigente de 1979.

#### CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA PROPUESTA INICIAL

Artículo 20 de la ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español:

1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas.[...] La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa del planeamiento general.

3. Hasta la aprobación de dicho Plan, el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico [...], precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados, y en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

Artículo 21.3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español:

La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	68/104



Artículo 39 de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español:

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios de la técnica la conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural [...]. Los bienes declarados de interés cultural no podrán ser sometidos a tratamiento alguno si autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de la Ley.
2. En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el párrafo anterior irán encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español:

Se consideran asimismo de Interés Cultural y quedan sometidos al régimen previsto en la presente Ley los bienes a que se contraen los Decretos de 22 de abril de 1949, 571/1963 y 449/1973.

Artículo 4.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía:

Corresponde a los municipios la misión de colaborar activamente en la protección y conservación de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andalúz que radiquen en su término municipal, en especial a través de la ordenación urbanística, así como realzar y dar a conocer el valor cultural de los mismos. Asimismo podrán adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes del Patrimonio Histórico Andalúz cuyo interés se encontrase amenazado, sin perjuicio de cualquier otra función que legalmente tengan encomendada.

Artículo 20 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía:

Criterios de conservación

1. La realización de intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz procurará por todos los medios de la ciencia y de la técnica su conservación, restauración y rehabilitación.
2. Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes, así como las pátinas, que constituyan un valor propio del bien. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará, en su caso, y siempre que quede fundamentado que los elementos que traten de suprimirse supongan una degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir la adecuada conservación del bien y una mejor interpretación histórica y cultural del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.
3. Los materiales empleados en la conservación, restauración y rehabilitación deberán ser compatibles con los del bien. En su elección se seguirán criterios de reversibilidad, debiendo ofrecer comportamientos y resultados suficientemente contrastados. Los métodos constructivos y los materiales a utilizar deberán ser compatibles con la tradición constructiva del bien.
4. En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el apartado 3 evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando en su reposición se utilicen algunas partes originales de los mismos o se cuente con la precisa información documental y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

Artículo 21 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía:

Proyecto de conservación e informe de ejecución.

1. La realización de intervenciones de conservación, restauración y rehabilitación sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz exigirá la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	69/104



2. Al término de las intervenciones cuya dirección corresponderá a personal técnico, se presentará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico un informe sobre la ejecución de las mismas en el plazo y con el contenido que se determinen reglamentariamente.

Artículo 22 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía:  
Requisitos del proyecto de conservación.

1. Los proyectos de conservación, que responderán a criterios multidisciplinares, se ajustarán al contenido que reglamentariamente se determine, incluyendo, como mínimo, el estudio del bien y sus valores culturales, la diagnosis de su estado, la descripción de la metodología a utilizar, la propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico y la incidencia sobre los valores protegidos, así como un programa de mantenimiento. 2. Los proyectos de conservación irán suscritos por personal técnico competente en cada una de las materias.

Artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía:

Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o 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. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos. No será necesaria la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, en los inmuebles comprendidos:

a) En el entorno de un Bien de Interés Cultural de los enumerados en la letra b).  
b) En los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Monumentos y Jardines Históricos. La realización de cualquiera de estas obras deberá ser comunicada con carácter previo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, la Consejería valorará la intervención y formulará, en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, y que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes.

Artículo 47 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, según decreto 19/1995 de 7 febrero de 1995:

1. Para la realización de actuaciones en Monumentos o Jardines Históricos objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la solicitud de autorización se acompañará, en todo caso, del correspondiente Proyecto de Conservación redactado con arreglo a lo previsto en el artículo 22 de la Ley 14/2007

2. Cuando se trate de intervenciones en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o en el entorno de bienes inmuebles la solicitud de autorización vendrá acompañada de una copia del proyecto o memoria exigidos para la obtención de la licencia o la realización de la actuación, en el que se especifique e identifique de forma completa la actuación a realizar, incluyendo la documentación que se enumera a continuación, de acuerdo con las características de la misma:

- Plano de situación general del inmueble - Plano de localización detallada escala mínima 1:2.000
- Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de punto de vista de las tomas
- Alzados compuestos del bien y sus colindantes, en el caso de edificaciones incluidas en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o en entorno de Monumentos o Jardines Históricos. - Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores, en el caso de edificaciones incluidas en

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	70/104



Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o en entorno de Monumentos o Jardines Históricos

- Memoria de instalaciones que afecten a fachadas.

Artículo 155. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía: Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

#### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA INICIAL

Debido al estado de abandono del edificio objeto, se emitió declaración de ruina puesto que suponía un peligro inminente para las personas y se procedió a ejecutar el desmontaje del mismo, conservándose las piezas de sillería de la envolvente para su posterior reposición.

No se presenta Informe Técnico de los Servicios Municipales que responda sobre las condiciones arquitectónicas y urbanísticas de la propuesta.

Se presenta proyecto básico y de ejecución para llevar a cabo la reconstrucción del Torreón. Según la ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz, en concreto lo referente a los artículos 20, 21 y 22, las intervenciones sobre Monumentos implican cumplir una serie de criterios de actuación, así como la presentación de un proyecto de conservación, que responderá a criterios multidisciplinares, y entre cuyos requisitos constan como mínimo, un estudio del bien y de sus valores culturales, la propuesta de actuación y un programa de mantenimiento, incluyendo, la suscripción por personal técnico competente en cada una de las materias que lo conformen.

El actual proyecto solo obedece a determinaciones arquitectónicas y constructivas referentes a la normativa vigente en esos ámbitos, sin tener en cuenta otras disciplinas necesarias para este tipo de intervención, y sobre todo, no se justifican las decisiones tomadas. Además, no aparecen de forma clara, referencias que respondan a algunos de los requisitos previstos en la legislación de patrimonio, como por ejemplo en cuanto al programa de mantenimiento del Monumento.

En cuanto a la reconstrucción, se propone un sistema constructivo donde se define una nueva estructura de pórticos de acero y forjados unidireccionales con bovedillas de hormigón aligerado, sin justificar su elección ni definir el criterio por el cual esa es la mejor alternativa, teniendo en cuenta que la estructura original era con vigas de madera y ripias. Con la cubierta sucede una situación idéntica, proponiendo una cubierta plana transitable con grava, cuando la preexistente era inclinada con teja árabe, sin justificar dicha elección. Tampoco se hace mención alguna a la posible finalidad del inmueble una vez puesto en funcionamiento.

Con respecto al edificio colindante al Torreón, que fue demolido en su totalidad, será reemplazado por una plaza pública, creando un vacío que no existía en la trama urbana.

En definitiva, la documentación presentada no atiende a la legislación patrimonial vigente y las soluciones contempladas no se consideran justificadas para su aceptación, por tanto, no se acepta la actuación propuesta para la reposición del Torreón Poblaciones Dávalos.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	71/104



## CONCLUSIONES A LA PROPUESTA INICIAL

Tras el análisis de la documentación aportada junto con la normativa vigente, y por todo lo expuesto anteriormente, se informa DESFAVORABLEMENTE la propuesta presentada. Debe aportarse Proyecto de Conservación que responda a criterios multidisciplinares y que contemple el contenido previsto para los Proyectos de Conservación que establece la legislación citada, incluyendo estudio histórico-artístico, análisis pormenorizado y localizado de patologías, localización y cuantificación de las intervenciones, todo ello apoyado en la planimetría correspondiente, estudio del bien y de sus valores culturales, propuesta de actuación y programa de mantenimiento, incluyendo, la suscripción por personal técnico competente en cada una de las materias que lo conformen, etc.”

Por tanto, se informa DESFAVORABLEMENTE la propuesta planteada.

DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA MEMORIA PRESENTADA QUE TIENE POR OBJETO justificar las modificaciones introducidas en el proyecto, como respuesta al informe emitido por la Delegación Territorial.

## ANÁLISIS DEL PROYECTO PRESENTADO

Analizado pormenorizadamente el proyecto presentado para informe, se extraen las siguientes conclusiones:

\_ Según se indicó en el informe anterior, el Proyecto debía tener las características de un Proyecto de Conservación, cumpliendo los requisitos y criterios establecidos en los artículos 21 y 22 de la Ley de Patrimonio de Andalucía, Ley 14/ 2007, de 26 de Noviembre. Entre otros, el Proyecto debía estar redactado por un equipo multidisciplinar capaz de realizar un estudio y valoración en cada uno de los aspectos relacionados con el mismo. En este punto se observa que el Proyecto está redactado por un Arquitecto y un equipo de Arqueólogos, no aparece en el equipo de técnicos competentes, especialistas en Historia del Arte, Conservación del Patrimonio, Restauradores u otros profesionales expertos en competencias patrimoniales.

\_ Asimismo, sigue sin aportarse Informe Técnico Municipal sobre el proyecto de referencia, que debiera constatar el cumplimiento de la Normativa Urbanística de aplicación. En el municipio de Baños de la Encina existe un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente.

\_ El nuevo proyecto incluye un estudio histórico- artístico que permite conocer mejor la complejidad de este enclave, contempla el estudio del bien y de sus valores culturales y la trayectoria histórica del mismo. Se valora positivamente esta inclusión, aunque se echa en falta la firma del técnico redactor.

\_ El proyecto toma como punto de partida la situación actual del Torreón, que se encuentra prácticamente derribado porque como se detalla en el expediente, sufrió daños a causa de agentes meteorológicos y se procedió a la demolición de parte del edificio porque suponía peligro para los transeúntes y para la propia estructura y la edificación aledaña, que fue igualmente demolida. Los sillares y piezas que podían ser utilizados en futuras reconstrucciones se conservan y están numeradas disponibles para su incorporación.

Según detalla la memoria constructiva del proyecto: sobre la construcción actual, se pretende una mejora de la cimentación y estructura de modo que se alivie los muros que han quedado en pie y su cimentación, origen del derrumbe del edificio. Se realizar con una losa de cimentación en el interior del edificio una vez concluida la intervención arqueológica, sobre la que elevar una estructura metálica que soporte el peso de los forjados y arriostre los cerramientos de piedra. Esta estructura metálica quedará embutida en el interior del cerramiento, en el espacio entre el muro de sillares de la cara exterior y la hoja interior realizada con ladrillo enlucido en yeso, hoja con una amplia cámara para engrosar el muro, dando así una mayor presencia al muro y dotando de ese carácter fortificador.

La idea es mantener, en la medida de lo posible, la configuración de las fachadas y características volumétricas del edificio original, pretendiendo también que perdure en el tiempo, por lo que se dispone una estructura a modo de bastidor, que soportaría y protegería todos los elementos originales y sería también la que transmitiría

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	72/104



las cargas de los nuevos forjados al sistema de cimentación. El cerramiento perimetral del edificio se realizaría con la piedra desmontada en el proceso de derribo del edificio colocándose en la misma ubicación bajo la supervisión del restaurador encargado del proceso de reconstrucción. Observamos que no aparece el nombre de este restaurador, ni se detallan cuáles son sus funciones específicas durante el proceso de reconstrucción.

Todos los elementos existentes en la fachada serán repuestos en su lugar original procediendo a su limpieza y consolidación. En la cubierta, se reconstruirá como en su origen había sido esta torre, con una cubierta plana, eliminando el elemento superpuesto de una actuación muy posterior que era la colocación de una cubierta inclinada sobre esta cubierta plana, seguramente para solucionar problemas de impermeabilización de esta cubierta plana. De este análisis se comprueba que la cubierta inclinada de tejas fue un añadido posterior, no se corresponde con la volumetría originaria del torreón, por lo que no parece desacertada la idea de que el proyecto recupere la cubierta plana.

\_ Respecto a la vivienda que linda con el torreón, construcción añadida a este, se opta por no reconstruir, dejando actualmente este espacio como espacio abierto que permita observar esta torre por sus tres lados y así también permitir completar los trabajos de arqueología que sean necesarios tras la prospección arqueológica que se va a hacer en torno al torreón. En cuanto a este punto, teniendo en cuenta que la vivienda también se encuentra parcialmente demolida sería interesante mantener su estado mientras se acometen las labores de prospección arqueológica, sin embargo, el municipio de Baños de la Encina no tiene Instrumento de Protección elaborado donde se concreten las Normas de Protección para el Conjunto Histórico, por lo tanto, según el artículo 21.3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español: La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes. Asimismo, el artículo 39 de la Ley 16/ 1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español: en su punto 2 establece que en el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el párrafo anterior irán encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitaren intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

De estos artículos se puede extraer que el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica es primordial en Conjuntos Históricos, como no existe Instrumento de Protección que establezca condiciones diferentes, debemos ser especialmente cautos, entendiendo que la construcción de un vacío en el lugar que ocupa la vivienda aledaña al torreón en un Conjunto Histórico edificado de estas características no es acertado, debiendo mantenerse la proporción de lo edificado frente a lo vacío existente actualmente, para no impedir el reconocimiento de la trama urbana, que es uno de los elementos más característicos desde el punto de vista patrimonial, y por lo tanto, que debemos proteger.

\_ Se observa que sigue faltando un Programa de Mantenimiento del edificio terminado ajustado a las características del proyecto y la obra terminada.

#### ACUERDO

Se valora positivamente la mejora de la documentación presentada a Informe, pero se considera que sigue siendo insuficiente para considerarla un Proyecto de Conservación, estudiado bajo criterios multidisciplinarios, las soluciones constructivas propuestas siguen sin considerarse justificadas, puede entenderse la idea de que se construye una estructura nueva ajena a lo anterior que se envuelve con los sillares originales como forma posible de resolver la estabilidad estructural y demás condicionamientos de proyecto, sin embargo, el sistema constructivo nada tiene que ver con el de origen y los encuentros entre la estructura nueva y los antiguos sillares no aparecen claros.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	73/104



La actuación sobre la vivienda aledaña debe documentarse y concretarse.

Por todo lo expuesto, tras el análisis de la documentación aportada y la normativa de aplicación y teniendo en cuenta todo lo anterior se informa la propuesta planteada DESFAVORABLEMENTE.

9º- BEDMAR Y GARCIEZ. Expediente 81/23. SOLICITUD DECLARACION RESPONSABLE. PROYECTO INSTALACION LONAS EN FACHADAS Y CANALONES EN CUBIERTA DEL PALACIO DE LOS MARQUESES DE VIANA. Interesado: FRANCISCO VAÑÓ CAÑADAS, EN REPTA DE CASTILLO DE CANENA, S.L.

Informe:

ANTECEDENTES

- Con fecha 30/03/2023 tiene entrada en el registro general de esta Delegación Territorial, oficio remitido por el Ayuntamiento de Bedmar y Garciez, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el que se adjunta solicitud de autorización previa a la obtención de licencia para la obra menor: "SOLICITUD DE DECLARACION RESPONSABLE. PROYECTO INSTALACION LONAS EN FACHADAS Y CANALONES EN CUBIERTA DEL PALACIO DE LOS MARQUESES DE VIANA" a ejecutar en PLAZA REY JUAN CARLOS I, N° 1 de esa localidad, promovida por FRANCISCO VAÑÓ CAÑADAS, en representación de CASTILLO DE CANENA, S.L.

- En fecha de 12/04/2023, esta Delegación Territorial comunica al Ayuntamiento y a la parte promotora que las obras proyectadas no se pueden considerar de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, por afectar a las condiciones estéticas de las fachadas exteriores, por lo que No Procede aplicar la Comunicación Previa y que se tramitará la solicitud por AUTORIZACIÓN PREVIA.

JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:

Actuación localizada en un BIC.

Datos del bien:

BIC Monumento Palacio de los Marqueses de Viana.

OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el estudio y análisis del de la actuación propuesta para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica, y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 bis de la LPHA.

Las obras objeto de este expediente exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en base al artículo 33 de la LPHA, en todo aquello que es competencia específica relativa a cuestiones con incidencia patrimonial, toda vez que el inmueble objeto de intervención se ubica en un BIC.

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

INSTRUMENTO/S URBANÍSTICOS VIGENTE/S

-Normas subsidiarias (20/09/2001) y Plan de Adaptación Parcial a la LOUA (22/01/2010).

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	74/104



## DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

1. El documento cuenta con informe técnico municipal con fecha de 30 de marzo de 2023, de carácter favorable condicionado al informe en materia de patrimonio histórico, ya que las obras propuestas no contravienen la antedicha normativa urbanística vigente, considerándose aptas.

La obra a realizar, de carácter menor, no supone una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, ni tiene por objeto cambiar el uso característico del edificio.

2. El inmueble consta en el Catálogo de elementos de interés de las NN.SS. de Bedmar y Garcéz como Bien de Interés Cultural, siendo su nivel de protección Integral, y permitiéndose obras de Conservación, Rehabilitación y Reforma según la ficha de referencia.

3. Se localiza en Suelo Urbano de uso Residencial Plurifamiliar “RP”.

4. En la actualidad, el edificio se encuentra cedido al Ayuntamiento para uso cultural. Se detectan diversas patologías que necesitan de su reparación para mantener su conservación y detener el continuo deterioro.

En el proyecto se presenta un informe técnico de estado actual y patologías constructivas donde se detallan las diferentes eficiencias detectadas en cada uno de los elementos que componen la edificación.

La actuación se acometerá mediante 2 actuaciones concretas para preservar y proteger la edificación de la acción de agentes externos:

- Intervención sobre las fachadas singulares desplegando una malla de protección tipo antitrips justo delante de la fachada para evitar el aumento de su deterioro y que permite el flujo de aire. Se instala en la fachada oeste y en la fachada oeste del patio.

- Instalación de canalones y bajantes de cubiertas del alero que compone la superficie de cubiertas para la recogida y conducción del agua de lluvia. La cubierta se resuelve inclinada a dos aguas de teja cerámica. Los grandes faldones se orientan hacia el patio, recogiendo estos de mayor cantidad de agua que los de fachadas. Los canalones y bajantes serán de chapa prelacada o galvanizada. Se presenta esquema en el que se señalan los faldones en los que se interviene: todos los interiores y los de fachada sur y este.

## CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA PROPUESTA

1. Tal y como ya se comunicó con fecha de 12 de abril, las obras no podrán considerarse de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, por afectar a las condiciones estéticas de las fachadas exteriores, por lo que NO PROCEDE aplicar la Comunicación previa y que se revisa la documentación para su tramitación de solicitud por AUTORIZACIÓN PREVIA, lo que implica que deberá aportarse toda la documentación necesaria.

2. Las intervenciones en los bienes inscritos en el CGPHA procurarán ante todo la conservación, restauración y rehabilitación tal y como se expone en el art. 20.1 LPHA.

Las intervenciones que se acometen con este proyecto se enmarcan todas ellas dentro de actuaciones de conservación y mantenimiento.

3. En cumplimiento del art. 20.2 LPHA, la demolición de elementos en el edificio deberá corresponderse con la supresión de aquellos que supongan la degradación del bien y su retirada sea necesaria para permitir una mejor conservación o una mejor comprensión e interpretación histórica y cultural.

No se contemplan demoliciones en el proyecto.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	75/104



4. En la elección de los materiales se seguirán criterios de reversibilidad, de compatibilidad química y constructiva del bien respetando su tradición constructiva tal y como se determina en el art. 20.3 LPHA. Además, en el apartado 4 se dispone evitar las reconstrucciones de elementos del edificio a menos que se cuente con suficiente documentación para ello o se utilicen partes originales y en cualquier caso, las adiciones deben ser reconocibles.

La actuación se divide en dos partes. Por un lado, la instalación de la malla no conlleva una intervención sobre los elementos constructivos del bien sino que se incorpora una piel al edificio de malla. No obstante, no queda descrito cómo se sujeta dicha malla al bien ya que su instalación no podrá perjudicar a los elementos constructivos originales.

La segunda intervención se trata de bajantes y chapa galvanizada que se añaden al edificio. Aun considerándose adecuado el material escogido, no puede valorarse su reversibilidad ya que no se describe su colocación exacta ni su sujeción a los elementos históricos. No se aportan secciones constructivas. Tampoco se expone si los bajantes serán empotrados o vistos en fachada ni cómo se produciría la obra en cada caso.

4. En virtud del art. 21 LPHA será necesario un proyecto de conservación que debe reunir los requisitos que se exponen en el art. 22 LPHA, siendo como mínimo:

- El estudio del bien y de sus valores culturales.
- La diagnosis de su estado
- La descripción de la metodología a utilizar
- La propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico
- La incidencia sobre los valores protegidos
- Programa de mantenimiento

La documentación presentada no resulta suficiente toda vez que no se aportan los alzados definitivos con la instalación de canalones y bajantes ni con la malla. Tampoco se presentan secciones constructivas definiendo las sujeciones.

Será necesario evaluar la idoneidad de las actuaciones.

Se considera que la instalación de canalones y bajantes es necesaria a falta de la definición de los sistemas y sobre todo, del detalle de sujeciones constructivas y empotramientos del bajante, en su caso. Sin embargo, para la instalación de la malla se considera adecuada sólo con carácter temporal mientras se acometen las obras que de verdad tengan como objeto la restauración y consolidación de las fábricas. Este carácter de temporalidad no queda fijado en el proyecto.

No existe un programa de mantenimiento de los sistemas incorporados.

5. Los proyectos de conservación irán suscritos por técnico competente en cada una de las materias.

El proyecto está suscrito por técnico arquitecto y se cuenta con la colaboración de un arquitecto técnico, un historiador y especialistas en rehabilitación y restauración.

#### ACUERDO

Por todo lo expuesto, tras el análisis de la documentación aportada y la normativa de aplicación, se informa FAVORABLEMENTE la actuación si bien se CONDICIONA a la justificación previa de lo contenido en el presente Informe.

10º- HUELMA. Expediente 82/23. PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION REFORMA DE DOS LOCALES Y AMPLIACION POR ELEVACION DE 2 ESTUDIOS PARA CAMBIO DE USO A DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON ANEXOS. Interesado: VICTOR BRIS PORTILLO.

Informe:

ANTECEDENTES

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	76/104



-En fecha 31/03/2023 tiene entrada en el registro telemático de esta Delegación Territorial, oficio remitido por el Ayuntamiento de Huelma, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el que se adjunta solicitud de autorización previa a la obtención de licencia para la ejecución de obras sobre la siguiente actuación: “PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION REFORMA DE DOS LOCALES Y AMPLIACION POR ELEVACION DE 2 ESTUDIOS PARA CAMBIO DE USO A DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON ANEXOS” a ejecutar en C/ CALESERA Nº 51 de esa localidad, promovida por VICTOR BRIS PORTILLO.

- Con fecha 8/5/2023 se hace por parte de esta Delegación Territorial requerimiento al Ayuntamiento del Informe Técnico Municipal, necesario para la tramitación de la actuación referida, teniendo entrada en el registro telemático por la entidad local en 31/05/2023.

#### JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:

Actuación localizada en un Conjunto Histórico y en un entorno de protección BIC

Datos del bien:

Conjunto Histórico de Huelma; Entorno de protección del Bien de Interés Cultural del Castillo (Monumento).

#### OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el estudio y análisis del de la actuación propuesta para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica, y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 bis de la LPHA.

Las obras objeto de este expediente exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en base al artículo 33 de la LPHA, en todo aquello que es competencia específica relativa a cuestiones con incidencia patrimonial, toda vez que el inmueble objeto de intervención se ubica en entorno BIC, Castillo de Huelma

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

#### INSTRUMENTO/S URBANÍSTICOS VIGENTE/S

- Normas Subsidiarias (17/11/1994) y Plan de Adaptación Parcial a la LOUA (24/02/2014).

#### DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

1. El Informe Técnico Municipal expone que el proyecto técnico redactado cumple las NN. SS de la localidad, al mejorar la trama urbana la nueva propuesta. Tras recibir diversos informes por parte de esta Delegación, la propiedad aporta un último modificado con fecha de visado del 22 de marzo de 2023, recogiendo las apreciaciones que hasta la fecha se han realizado desde la Delegación.

2. El presente proyecto constituye el 3º modificado para dar respuesta a las objeciones del Ayuntamiento teniendo conformidad de esta Delegación para la propuesta volumétrica recogida en el primer Modificado al proyecto, toda vez que se entiende que esta volumetría no afecta en forma alguna a la visibilidad del Castillo de Alburquerque, ni de la Iglesia de la Inmaculada Concepción, ambos declarados como BIC.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	77/104



Así mismo este volumen queda integrado en las edificaciones existentes, tanto en la calle Calesera como en la calle Abén Zulema, marcando la pauta en esta segunda para futuras intervenciones en los solares existentes, para generar así una alienación homogénea.

3. Con respecto al informe de esta Delegación se realiza una serie de aclaraciones y respuestas:

- “Debe estudiarse la volumetría del proyecto para que quede integrado...”

Se integra la cubierta unificando los paños inclinados y eliminando el hastial a la calle Calesera, dejando una cubierta a dos aguas.

- “Para la adaptación de la fachada se deben utilizar reglas compositivas acordes...”

Se suprimen las ventanas a la Calle Calesera, conservando los balcones y generando todos los huecos en función de los ejes verticales de la fachada. Así mismo se suprime un portón de cochera y se centran los huecos de planta baja con los ejes verticales de los balcones. Se eliminan los recercados y se alinean los huecos en vertical, utilizando carpinterías semi-ocultas y persianas color marrón. En la calle Aben Zulema se procede a reducir el tamaño de algunas ventanas y su posición se modifica, respetando los ejes y la verticalidad.

Se incluyen los planos de alzados compuestos.

- Se deben elegir materiales y acabados que mantengan el carácter de la zona...”

Se usarán los recomendados, para conseguir la integración de la nueva edificación, predominando los revestimientos blancos, carpinterías de aspecto tradicional, zócalos de piedra natural, tejas cerámicas árabes, etc.

- “Integración de las instalaciones y los paneles solares de la cubierta...”

Se suprimen los paneles solares de la cubierta, para evitar la distorsión que generan a efecto visual.

Se presenta un estudio fotográfico de las vistas desde el espacio público. Se adjuntan planos de distribución y cotas y alzados y secciones.

La superficie construida total será de 256,30 m2.

#### CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA PROPUESTA

Teniendo en cuenta que se trata de un proyecto reformado con la finalidad de adecuarse a las directrices efectuadas por esta Delegación Territorial, esta valoración se centra en la comprobación del cumplimiento de estas consideraciones:

1. Se considera adecuado el volumen proyectado toda vez que viene a consolidar la volumetría de la manzana y no afecta en forma alguna a la visibilidad del BIC.

2. El art. 47.2 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, especifica la documentación que acompañará a los proyectos de intervenciones en Conjuntos Históricos:

- Plano de situación general del inmueble.
- Plano de localización detallada escala mínima, 1:2000.
- Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de puntos de vista de las tomas.
- Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
- Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	78/104



f) Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

La documentación se considera suficiente.

3. Se ejecuta cubierta inclinada a dos aguas de teja cerámica curva y se elimina el hastial que se formaba en la calle Calesera, mejorando su integración en la volumetría de la fachada.

4. La composición de los alzados se considera adecuada, manteniendo mayor relevancia en la fachada principal que en la trasera, colocando los huecos a eje vertical, reduciendo los huecos de cochera a uno y eliminando los recercados.

No obstante, en la fachada a Calle Aben Zulema, se produce una simetría de huecos tan rotunda que se pueden deducir perfectamente dos viviendas en la disposición de huecos de la fachada. Resulta dudosa la apertura de dos puertas de acceso diferenciadas, además de gratuitos los huecos proyectados, considerándose que no predomina el macizo sobre el hueco, que era la situación inicial. Este aspecto debe corregirse.

5. Se han adecuado los materiales a los requerimientos establecidos y se ha evitado la afeción de las placas solares, eliminado su instalación.

6. Se plantean carpinterías imitación madera, lo que no es admisible. Éstas deben ser de madera.

#### ACUERDO

Por todo lo expuesto, tras el análisis de la documentación aportada y la normativa de aplicación, se informa FAVORABLE la propuesta planteada, con los Condicionantes expuestos en este Informe.

11º- JAEN. Expediente 232/23. MEMORIA VALORADA DE EMERGENCIA DE REPARACION DE LA CUBIERTA DEL PALACIO DE VILLADOMPARDO (SALA CASA RURAL). Interesado: DIPUTACION PROVINCIAL DE JAEN.

#### Informe:

#### ANTECEDENTES

- Con fecha 04/09/2023 tiene entrada en el registro telemático de esta Delegación Territorial, oficio remitido por la Diputación Provincial de Jaén, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el que se adjunta solicitud de autorización previa para la actuación de emergencia: "MEMORIA VALORADA DE EMERGENCIA DE REPARACION DE LA CUBIERTA DEL PALACIO DE VILLADOMPARDO (SALA CASA RURAL)" a ejecutar en PLAZA SANTA MARIA LUISA DE MARILLAC de esta localidad, promovida por la DIPUTACION PROVINCIAL DE JAEN.

#### JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

##### Justificación:

Actuación localizada en un Conjunto Histórico.

##### Datos del bien:

Conjunto Histórico de Jaén.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	79/104



## OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el estudio y análisis del de la actuación propuesta para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica, y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 bis de la LPHA.

Las obras objeto de este expediente exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en base al artículo 33 de la LPHA, en todo aquello que es competencia específica relativa a cuestiones con incidencia patrimonial, toda vez que el inmueble objeto de intervención se ubica en Conjunto Histórico.

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

## INSTRUMENTO/S URBANÍSTICOS VIGENTE/S

Plan General de Ordenación Urbanística de Jaén, parcialmente adaptado a la LOUA (27/06/1995) y Plan de Adaptación Parcial a la LOUA (31/07/2009).

## INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

Declaración de Bien de Interés Cultural\_ El palacio de Villardompardo tiene declaración de BIC con la tipología de monumento con fecha de disposición 03/06/1931, publicado en la Gaceta con fecha 4 de junio de 1931.

Declaración de Conjunto Histórico\_ Jaén tiene declaración de Conjunto Histórico recogidas en el Decreto 272/2011, de 2 de agosto (BOJA N° 157, de 11 de agosto), por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la ciudad de Jaén, declarada Conjunto Histórico por Decreto 329/1973, de 8 de febrero.

PGOU de Jaén\_ El instrumento de planeamiento vigente para el municipio de Jaén es el Plan de Ordenación Urbana de Jaén, aprobado el 27/06/1995 y la PAP aprobada el 31/07/2009.

PEPRI 96\_ El edificio se encuentra en el ámbito del Plan Especial del Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Jaén, aprobado por el Ayuntamiento en pleno de 11 de abril de 1996 en desarrollo del PGOU de 1995 e incluye como instrumento complementario de sus determinaciones un Catálogo de edificios, elementos aislados y espacios libres.

## BREVE RESEÑA HISTÓRICA

El palacio, que perteneció a don Fernando Torres de Portugal, virrey del Perú y conde de Villardompardo, es un colosal edificio renacentista que simboliza la posición de Jaén en la conquista de América. La recuperación de los baños árabes, que mereció el premio Europa Nostra de restauración en 1984, permitió descubrir las dependencias de los antiguos baños de Alí que, junto con los mencionados del Naranjo y de Ibn Ishaq, formaban parte de un grupo de cuatro que menciona en sus crónicas Al-Himyari, todos ellos dependientes del caudal de la fuente de la Magdalena. Los baños de Alí, que llevan el nombre del rey musulmán que los mandó construir en el siglo XI, funcionaron como tales hasta 1246, cuando Fernando III el Santo conquistó la ciudad para los cristianos. A partir de ese momento, sus estancias fueron utilizadas para curtir y teñir pieles hasta que a finales del siglo XVI el virrey don Fernando los mandó rellenar de tierra y escombros para levantar sobre ellos su palacio.

El edificio principal está dispuesto en torno a un bello patio central renacentista, con dos galerías de arcos carpaneles, la inferior de columnas dóricas y la superior de jónicas. El ayuntamiento consiguió que a mediados del siglo XVII se utilizara el patio del palacio del conde de Villardompardo como corral de comedias. Fue hospicio para ancianos, pobres y tullidos, huérfanos, mujeres y niños. Tuvo telares, siendo de los últimos lugares donde se trabajaron los paños capotes y bayetas que dieron fama a Jaén.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	80/104



Actualmente, un amplio complejo cultural que incluye, además de los baños y las dependencias del propio palacio, el Museo de Artes y Costumbres Populares y el Museo Internacional de Arte Naïf.

#### DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

1. Se encuentra incluido en el catálogo urbanístico del PEPRI del Casco Histórico de Jaén con nivel de protección integral y protección arqueológica Nivel A.

2. El día 11 de agosto de 2023, la Jefa de Servicio de Arquitectura de la Diputación Provincial de Jaén da traslado de los desprendimientos de una de las cubiertas del Patio de los Olivos, deslizándose el faldón de cubierta de teja árabe sobre la tela asfáltica existente sobre la tablazón de madera, sin que exista daño en la estructura de madera de dicha cubierta ni en la tablazón. Los desprendimientos han caído sobre parte de las Bóvedas de los Baños Árabes y se tomaron las medidas necesarias y se cortó el paso a todo el personal a este patio.

3. La obra proyectada se ejecutará como obra de emergencia ya que el estado de la cubierta es crítico, habiéndose producido numerosos desprendimientos del alero de cubierta, y que día a día siguen produciéndose, por lo que se pueden producir daños irreparables en las bóvedas de los Baños Árabes.

- Se instalarán dos sistemas de redes (arriba y abajo) para evitar la caída de elementos de cubierta al patio del olivo, donde se encuentran las únicas bóvedas de los Baños Árabes al exterior.

- Se instalará un sistema de andamios a lo largo de toda la fachada, volviendo sobre la terraza plana a la que da acceso desde la cafetería, para poder llevar a cabo la demolición del paño de cubierta dañado y su restitución con total seguridad.

- La cubierta actualmente está formada por una estructura inclinada de madera, entrevigado de tablazón del mismo material, lámina asfáltica, capa de mortero y teja cerámica árabe. La inclinación de la cubierta es del 50%, por lo que esto, unido al sistema de ejecución del material de acabado con mortero de cemento sobre lámina asfáltica y a las altas temperaturas soportadas este verano, han dado como consecuencia el deslizamiento del material de cobertura.

- Se elimina el material de cobertura, se coloca una barrera de vapor ONDUTISS BARRIER REFLEX 130 o equivalente, un panel sandwich onduline ondutherm basic H16 +A80 o equivalente, onduline Bajo Teja DRS BT-235/BT-190 o equivalente y el acabado con teja cerámica vieja árabe. Todos estos elementos fijados mecánicamente al soporte, estando las tejas igualmente fijadas con ganchos de acero.

4. Se aporta estudio fotográfico donde se aprecia el buen estado de la estructura de madera y el desprendimiento del faldón de tejas.

#### CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA PROPUESTA.

1. En cumplimiento del art. 24 LPHA quedan exceptuadas del requisito de proyecto de conservación aquellas actuaciones de emergencia que resulten necesarias realizar en caso de riesgo grave para las personas o los bienes inscritos en el CGPHA.

Dada la descripción de la situación de la cubierta del edificio, lo que queda demostrado por las fotografías aportadas, estas intervenciones se encuadran en actuaciones de emergencia dado el riesgo de derrumbamiento del faldón de cubierta que puede generar daños sobre las personas y sobre bienes patrimoniales como los Baños Árabes, sobre los que ya han desplomado algunas de las piezas.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	81/104



2. La situación de emergencia debe acreditarse mediante informe suscrito por profesional competente, que será puesto en conocimiento de la Consejería competente en la materia de Patrimonio Histórico antes de iniciarse las actuaciones. Al término de la actuación deberá presentarse informe descriptivo de su naturaleza, alcance y resultados.

Esta memoria valorada queda suscrita por arquitecto y confirma la situación de las cubiertas mediante visita técnica al edificio y se muestra mediante estudio fotográfico.

3. Las intervenciones de emergencia se limitarán a las actuaciones que resulten estrictamente necesarias, debiendo evitarse las de carácter irreversible y reponiendo los elementos retirados al término de las mismas.

La intervención se trata de la reposición de la terminación de la cubierta, sin intervenir en la estructura ya que no está dañada. Las actuaciones incluyen una serie de elementos de conformación de cubierta sobre la tablazón e impermeabilización actual que consiste en introducir paneles sandwich y placas onduline impermeabilizantes, que requerirán una intervención en ambos faldones de este cuerpo. Si bien esta intervención introduce una serie de elementos nuevos en la cubierta y puesto que estos elementos son atornillados a la estructura existente, no siendo reversibles dejando huella sobre el elemento original, se considera que la situación de peligro existente justifica estas actuaciones. Las tejas son igualmente atornilladas.

Las tejas retiradas serán repuestas de nuevo para los que se requerirá su debido acopio y protección durante el transcurso de las obras.

4. El art. 47.2 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, especifica la documentación que acompañará a los proyectos de intervenciones en Conjuntos Históricos:

- a) Plano de situación general del inmueble.
- b) Plano de localización detallada escala mínima, 1:2000.
- c) Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de puntos de vista de las tomas.
- d) Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
- e) Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores.
- f) Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

La documentación aportada no se adapta a esta documentación por constituir una actuación de emergencia.

2. La propuesta se ciñe exclusivamente de la sustitución del material de acabado de la cubierta.

#### ACUERDO

Por todo lo expuesto, tras el análisis de la documentación aportada y la normativa de aplicación, se informa FAVORABLE la actuación solicitada.

12º- MARTOS. Expediente 135/23. PROYECTO BASICO DE REFORMA, REHABILITACION, AMPLIACION Y ADAPTACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PATIO A HOTEL. Interesado: FCO. DELGADO MARTINEZ EN REPRESENTACION DEL HOTEL VILLA VICTORIA, S.L.

Informe:

ANTECEDENTES

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	82/104



I. En fecha 30 de marzo de 23 D. FRANCISCO DELGADO MARTÍNEZ presenta solicitud para licencia del PROYECTO BÁSICO DE REFORMA, REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN Y ADAPTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PATIO A HOTEL, sito en Avenida San Amador nº38, esquina con Avenida Europa, en el Ayuntamiento de Martos.

II. Con fecha 19 de junio de 2023 se realiza informe de subsanaciones por parte del técnico Municipal del Ayuntamiento de Martos.

III. Con fecha 5 de julio de 2023 se presentan por el interesado alegaciones que incluyen coordinadas georreferenciadas, anexo a la memoria con las modificaciones efectuadas y planimetría de la nueva propuesta, todo ello visado por el COAJaén con fecha 4 de julio de 2023. Las modificaciones planteadas consisten en:

- Mantente escalera exterior en su estado original.
- Mantener la escalera interior sin uso de comunicación vertical.
- Delimitación de la zona de zaguán con particiones de vidrio.
- Adecuación del resto de dependencias a la nueva propuesta.

En cuanto al tema de los aparcamientos, se justifica la imposibilidad de desarrollar los aparcamientos exigidos dentro de la parcela dada las preexistencias de la misma

IV. Con fecha de 19 de julio de 2023 tiene entrada en el registro general de esta Delegación Territorial, oficio remitido por el Ayuntamiento de Martos, provincia de Jaén, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, solicitando informe para la actuación de “PROYECTO BÁSICO DE REFORMA, REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN Y ADAPTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PATIO A HOTEL” en Avenida San Amador nº38, promovido por D. FRANCISCO DELGADO MARTÍNEZ. Junto a la solicitud se aporta Proyecto básico, solicitud de licencia e Informe técnico favorable emitido por el Arquitecto Municipal Antonio David Miranda Castillo firmado el 16/02/2023.

El informe técnico municipal, indica, entre otros, que:

- Que el edificio se encuentra recogido dentro del Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana de Martos, dentro de la ficha A-32.
- Se pretende reforma y ampliación de la edificación existente para uso de hotel, ejecutando una planta más sobre la actual construcción, cumpliendo los retranqueos exigidos en la ficha de protección. En la parte trasera se ejecuta una edificación conectada con esta con cuatro plantas de altura. En la cubierta de la planta que se construye sobre edificación existente se ejecuta una piscina.
- El edificio se encuentra dentro de la delimitación BIC-Conjunto Histórico.
- Con respecto al elemento saliente de la planta ejecutada sobre la edificación existente, rompe con
- La alineación prevista en la ficha de protección, sin embargo aún cumpliendo con el art. 7.49 “Elementos salientes”, el técnico que suscribe entiende que existe una voluntad clara en la ficha de protección de conservar la alineación con las edificaciones contiguas, al establecer, en la ficha de protección que se permite la ampliación por remonte de una planta más sobre la edificación existente, que ha de quedar retranqueada de la fachada actual, hasta el plano de fachada de la casa adyacente, rompiendo este elemento saliente con la alineación existente. No obstante, al cumplir con las determinaciones del art. 7.49 se da traslado para su valoración por parte de la Delegación Provincial de Cultura.

#### JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:

Actuación localizada en parcela incluida en catálogo del PGOU Martos.

Datos del bien:

Casas del Paseo.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	83/104



## OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es la valoración de la actuación anteriormente mencionada, que tiene por objeto describir y justificar el Proyecto Básico de reforma, rehabilitación, ampliación y adaptación de vivienda unifamiliar y patio a hotel, para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica, y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 bis de la LPHA.

Las obras objeto de este expediente exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en base al artículo 33 de la LPHA, en todo aquello que es competencia específica relativa a cuestiones con incidencia patrimonial, toda vez que el inmueble objeto de intervención se ubica en entorno BIC, Castillo de Huelma

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

## DOCUMENTACIÓN

Para poder tramitar la solicitud, al tratarse de una intervención que se encuentra dentro de la delimitación BIC-Conjunto Histórico, deberá venir acompañada de una copia del proyecto o memoria exigidos para la obtención de licencia, en el que se especifique e identifique de forma completa la actuación a realizar, exigida en el artículo 47.2 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, de acuerdo con las características de la actuación, en concreto deberá incluir:

Plano de situación general del inmueble.

Plano de localización detallada escala mínima 1:2.000

Estudio Fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de punto de vista de las tomas.

Alzados compuestos del bien y sus colindantes, en el caso de edificaciones incluidas en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o entorno de Monumentos o Jardines Históricos.

Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores, en el caso de edificaciones incluidas en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o entorno de Monumentos o Jardines Históricos.

- Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

Memoria histórica del inmueble.

Técnico Municipal.

Visado del Colegio Oficial correspondiente.

## NORMATIVA DE APLICACIÓN E INSTRUMENTO/S URBANÍSTICOS VIGENTE/S

### NORMATIVA DE APLICACIÓN

En materia de Patrimonio Histórico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (en adelante, LPHE).

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante, LPHA).

- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante, RPFPHA).

- Decreto 168/2003, de 14 de junio, Reglamento de Actividades Arqueológicas (en adelante, RAA).

- Decreto 379/2009, de 1 de diciembre, por el que se modifican el Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En materia urbanística:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, LISTA).

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	84/104



- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (R-LISTA)

#### INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

- Plan General de Ordenación Urbanística de Martos, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 05 de noviembre de 2013 (BOJA nº 59 de 27/03/14).
- Ficha A-32 del Catálogo de Bienes Protegidos de Martos, incluido en el PGOU de Andújar.

#### CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA PROPUESTA INICIAL

La actuación propuesta se encuentra situada en la parcela que ocupa la casa-jardín inscrita en el catálogo de protección del Catálogo de Bienes Protegidos de Martos con la denominación de ficha A-32, “Casas del Paseo”, sito en Avenida San Amador nº38, esquina con Avenida Europa, en Martos (Jaén).

Según el planeamiento vigente, se encuentran en suelo clasificado como Urbano, siendo de aplicación lo indicado en la Ficha A-32 “Casas del Paseo”, que establece un Nivel de Protección Ambiental. La parcela se corresponde con las fincas catastrales 4555009VG1745N0001KS y 4555008VG1745N0001OS, con una configuración irregular y una superficie en planta de 291 y 103 m2 respectivamente. En la parcela que forma esquina de Avenida San Amador nº38, con Avenida Europa, en la actualidad, existe una edificación regionalista de principios del siglo XX, con la tipología de casa-jardín, en el cual se aprecia la plantación de algunas especies vegetales en estado de abandono, encontrándose vallada. En la parcela trasera se sitúan anexos a la vivienda principal, que responden a las necesidades de la familia en aquel momento y que conforman una parcela ocupada de forma irregular, de tipología constructiva diferente a la vivienda a la que se anexan.

Propuesta de implantación: Mediante el presente proyecto se pretende armonizar una edificación de primeros del siglo XX con un edificio de cuatro plantas construido sobre su patio anexo, y una planta retranqueada por remonte sobre la casa existente. Al construir al lado y encima de la casa existente nos invita a crear un edificio nuevo, con personalidad propia y distinta a la de la casa, evitando así la mimetización de la ampliación de ésta. Se trata pues, de un edificio con un diseño renovado con todo lo que ello lleva implícito, con marcado carácter, pero integrando y enfatizando la belleza de la casa y su jardín sin interferir o distorsionar la contemplación de la misma.

Para poder realizar la construcción del edificio, y teniendo en cuenta la protección urbanística a la que se encuentra sujeta la vivienda existente, se procederá a la demolición de todos los elementos existentes a excepción de la fachada, la cual es obligatorio respetar, lo que se aprovechará para tratar de potenciar los elementos estéticos que ésta presenta.

Para ello, será necesario la sujeción de la fachada existente mediante estructuras auxiliares y refuerzo de estructura en huecos mediante cruces. A continuación, y después del proceso arqueológico se realizará el vaciado interior de la casa mediante medios manuales y mecánicos. Posteriormente, se realizará una losa de cimentación de hormigón armado de unos 2,5 m. de ancho al lado de los muros de fachada, zona desde la que arrancarán algunos pilares metálicos. A continuación, se ejecutará el resto de la losa de cimentación, así como los muros necesarios para la contención del terreno. Previo a la ejecución de la losa y muros, se realizará un drenaje, ya que el nivel freático se encuentra elevado, lo que ha provocado cuantiosas humedades en el inmueble, llegándose a construir una especie de suelo flotante para su tránsito, ya que incluso el sótano llegaba a inundarse, de ahí que se conociera como el Hotel Rana. Por lo tanto, se realizará un sistema constructivo adecuado para asegurar la perfecta estanqueidad, tanto de la losa como de los muros. Los muros de fachada del edificio conservados se irán anclando a los forjados de nueva construcción, los cuales se mantendrán a la misma altura de los existentes anteriormente. El forjado de techo de la planta primera, a la altura de la cornisa de la casa, se montará encima del muro existente, haciendo solidaria la estructura nueva construcción con el muro, y quedando por tanto arriostrado el muro y unido al forjado mediante conectores.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	85/104



Por tanto, el hotel contará con tres plantas en la zona que anteriormente ocupaba la vivienda, coincidiendo las dos inferiores con la fachada preexistente, y alineando la tercera con la fachada de la vivienda colindante, por lo que quedará retranqueada respecto a las dos plantas inferiores. La cubierta de los elementos que sobresalen respecto del retranqueo se resuelve como inclinada de tejas árabes, recuperando las tejas que sean posibles. A la altura de la planta siguiente, dicho espacio será ocupado por unas pérgolas decorativas que ayudan a abrazar la vivienda existente y así darle importancia a su percepción exterior.

El resto del hotel, anteriormente ocupado por el patio y las edificaciones anexas a la vivienda, estará conformado por cuatro plantas, es decir, una más que el elemento anterior. Mediante los acabados, se pretende que todo el conjunto interiormente sea un solo edificio, pero que resalte sobre manera la fachada correspondiente al inmueble original, quedando exteriormente apreciada la vivienda tal y como se podía contemplar en su origen haciendo que ésta destaque sobre el resto. Los jardines delanteros al inmueble se tratarán con un mimo especial, conformando una parte esencial del Hotel. Del mismo modo, se rehabilitará la verja de fachada, dejándola en perfecto estado de uso y con la solidez suficiente.

Del análisis y estudio de la documentación aportada, que contiene el PROYECTO BÁSICO DE REFORMA, REHABILITACIÓN, AMPLIACIÓN Y ADAPTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PATIO A HOTEL, se tiene en cuenta:

Condiciones de parcela: El hecho de que el PGOU, en su ficha A-32, trate el área de actuación como una única parcela, mientras que en Catastro se diferencian en dos parcelas, provoca una cierta confusión ya que no se entiende si el proyecto pretende una agregación de las parcelas, o se construye en dos parcelas que ya se encuentran agregadas, o que en un pasado lo estuvieron. El sentido del informe viene condicionado por la situación de partida catastral.

Condiciones de forma y volumen: La situación en planta de la vivienda preexistente genera una ruptura con la alineación del resto de viviendas de la calle, sobresaliendo con respecto a dicha alineación. La vivienda presenta un total de dos plantas de altura (baja más una), de forma que tampoco mantiene la alineación en altura del resto de la manzana. De esta forma, genera una esquina que difiere con el resto de la manzana y que le otorga un protagonismo especial. Dicha vivienda se ubica en la parcela catastral que da a la Avenida San Amador, con el número 38. La parcela trasera que linda con esta y que el proyecto entiende que junto con la primera, conforman una única parcela, se edifica mediante construcciones anexas, de servicio a la vivienda principal. Se observa que el conjunto de la manzana mantiene una cierta regularidad volumétrica que sólo es distorsionada en esta vivienda en cuanto a sus alienaciones, en la cual se observa:

- Todas las fachadas a la Avenida San Amador son las fachadas principales y de acceso a las viviendas de la manzana, y conforman los volúmenes de mayor entidad.
- Las cubiertas de todas las edificaciones son inclinadas a dos aguas, con acabado de teja curva.
- Las zonas traseras de las parcelas constituyen patios cerrados con tapias hacia la calle Carlos III, donde aparecen ciertos volúmenes anexos que llegan a las dos plantas de altura y que dan servicio a las viviendas.
- Las viviendas ubicadas en estas manzanas mantienen dos fachadas; la principal hacia la Avenida San Amador y la trasera hacia el patio trasero hacia calle Carlos III. La vivienda en la que se proyecta el hotel se ubica en esquina, por lo que además, presenta fachada a la Avenida Europa, manteniendo así 3 fachadas. Su fachada a patio se encuentra ocupada por las edificaciones anexas, y el proyecto entiende que esta última carece de interés por lo que decide prescindir de ella, llegando con la nueva edificación hasta tocar la vivienda existente.

Según se recoge en la ficha A-32, el edificio tiene un nivel de protección Ambiental, siendo los grados de intervención:

Rehabilitación: fachadas, verja, jardín delantero y espacios principales de la casa: zaguán y escalera.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	86/104



Ampliación: se permite la ampliación por remonte de una planta más sobre la edificación existente que ha de quedar retranqueada de la fachada actual hasta el plano de fachada de la casa adyacente. Se deberá respetar la cubierta de teja existente en el tramo del retranqueo y se deberá retranquear la misma distancia de la otra fachada de la casa. Se permite asimismo la ampliación por colmatación de la zona posterior de la parcela hasta cuatro plantas de altura, manteniendo en su fachada a la Av. Tt. Gral. Chamorro Martínez la separación a lindero de la edificación existente.

Condiciones de accesibilidad: El proyecto presentado contiene en sus planos la justificación de la normativa de accesibilidad, de obligado cumplimiento para el uso al que se destina. No obstante, se detectan determinadas faltas en la representación de la misma, no considerándose suficientemente justificado este requisito básico.

#### ANÁLISIS Y VALORACIÓN A LA PROPUESTA INICIAL

Con respecto al proyecto presentado, y a las consideraciones a la propuesta anteriormente expuestas, esta Delegación Territorial de Cultura en Jaén realiza la siguiente valoración:

- En cuanto a la parcela en la que se ubica, se considera imprescindible justificar que no se produce una agregación de dos parcelas diferentes, sino que dicha agregación ya existía, y que por tanto, se puede considerar una única parcela.

- Las condiciones de volumen no se justifican correctamente, ya que será necesario representar de forma acotada, en planta y alzados, que se cumplen los retranqueos en la ampliación por remonte, que se establecen en la ficha A-32, por la cual se protegen las Casas del Paseo. Asimismo se justificará que dicho retranqueo es igual en ambas fachadas.

- En relación al punto anterior, con respecto al elemento en voladizo situado en la nueva planta por remonte, si bien es cierto que cumple con las determinaciones del art. 7.49 del PGOU de Martos, la ficha A-32 establece que “se permite la ampliación por remonte de una planta más sobre la edificación existente que ha de quedar retranqueada de la fachada actual hasta el plano de fachada de la casa adyacente”. En este sentido, a efectos de protección del Patrimonio se ha de tener en cuenta lo dispuesto en la ficha de protección, por lo que el elemento en vuelo se considera injustificado, al romper la alineación con las viviendas adyacentes, por lo tanto, no se permitirá éste ni ningún elemento que sobresalga del plano de fachada que establece la alineación con las edificaciones adyacentes.

- En cuanto a la alineación con la Avenida Europa, la ficha A-32 establece que “Se permite asimismo la ampliación por colmatación de la zona posterior de la parcela hasta cuatro plantas de altura, manteniendo en su fachada a la Av. Tt. Gral. Chamorro Martínez la separación a lindero de la edificación existente”. Dado que la edificación es la propia vivienda, y los cuerpos anexos no gozan de dicha entidad, se entiende que la alineación que deberá respetarse es la que establece la vivienda, y no los cuerpos anexos, que es la que en la representación del proyecto se manifiesta.

- En términos ambientales, la actuación propuesta no se considera que ponga en valor la vivienda existente, ya que por su voluntad de colmatación y el tratamiento de sus fachadas resta importancia a la edificación. Se echa en falta una mayor sensibilidad hacia el elemento catalogado, así como no haber valorado la posibilidad de recuperar la tercera fachada. Asimismo, la colmatación de la parcela trasera, si bien está permitida por el PGOU y la ficha A-32 concretamente, se entiende desproporcionada si se tiene en cuenta la morfología de la parcela, donde las traseras de las viviendas no presentan edificaciones de mayor entidad que anexos, conformando patios cerrados a la calle mediante tapias; y donde no se presta atención a la fachada a la calle Carlos III en relación con el entorno, que si bien puede entenderse como trasera, no deja de estar dentro del conjunto histórico y del área protegida, y que por lo tanto deberá tratarse correcta y justificadamente.

- Se deberá justificar la accesibilidad de la propuesta.

#### ACUERDO

Por todo lo expuesto, se deben justificar los aspectos contemplados en el presente informe.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	87/104



13º- NAVAS DE SAN JUAN. Expediente 226/23. PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE ACCESO AL CERRO LA ATALAYA. Interesado: AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE SAN JUAN.

Informe:

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 20/01/2022 tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Navas de San Juan, solicitando informe en relación al "Proyecto Acceso al Cerro de la Atalaya" de dicha localidad, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Navas de San Juan. Entre la documentación aportada se adjunta:

- Proyecto técnico: "Acceso al Cerro de la Atalaya" suscrito por el Arquitecto Técnico D. Francisco Javier Gómez Bago, de fecha enero de 2021.

II.- Con fecha 21/03/2022 se remite requerimiento por parte de esta Delegación Territorial, por el que deberá aportarse el proyecto necesario para la obtención de la licencia municipal suscrito por técnico competente, que atendiendo a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, la titulación académica y profesional habilitante para la redacción del proyecto será la de Arquitecto. Además el proyecto deberá venir acompañado de la preceptiva documentación exigida en el artículo 47.2 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

III.- Con fecha 07/04/2022 tiene registro de entrada en esta Delegación Territorial oficio remitido por el Ayuntamiento de Navas de San Juan (Jaén) adjuntando documentación en respuesta al requerimiento:

- Proyecto técnico "Acceso al Cerro de la Atalaya" suscrito por la arquitecta D<sup>a</sup> Eva Merino Bautista.  
- Informe Técnico Municipal emitido por el Ingeniero Edificación - Arquitecto Técnico Municipal.

IV.- En fecha 05/05/2022 se dicta Resolución Favorable para la autorización propuesta con Condicionante, y la obligatoriedad de llevar a cabo las intervenciones arqueológicas correspondientes, una vez tratado en la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 21/12/2022, con n.º de expediente CPPH 16/22.

V.- Con fecha 25/07/2023 tiene entrada por parte del Ayuntamiento solicitud de Prórroga por un año al período inicial de la autorización emitida con anterioridad, por transcurrir un año sin haberse iniciado las actuaciones, tal como se establece en el artículo 33.4 de la Ley 14/2007, LPHA.

Según el mismo, el Proyecto está sujeto a expediente de Subvención 2020/JA02/OG1PP1/057, incluido en las Estrategias de Desarrollo Local Leader en el marco de la submedia 19.2. del Programa de Desarrollo Rural de Andalucía 2014-2020, El expediente resultó aprobado a falta de disponibilidad presupuestaria, teniendo en cuenta que las actuaciones no han sido iniciadas y coincidiendo que ha obtenido en fecha actual disponibilidad presupuestaria en la Convocatoria de 2022, se solicita la prórroga de la misma, no siendo las causas imputables a esa Entidad Local.

NORMATIVA APLICABLE

En materia de Patrimonio Histórico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (en adelante, LPHE).
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante, LPHA).
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante, RPFPHA).
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	88/104



## INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

- Entorno de Bien de Interés Cultural. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles. Declarados por Ministerio de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español. Según la Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta doscientos metros en suelo no urbanizable.
- NN.SS. 1986- El instrumento Normas Subsidiarias de Navas de San Juan (Jaén) fue aprobado definitivamente con fecha 03/06/1986 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (BOP Jaén núm.160, de 14 de julio de 1986).
- P.A.P. 2010 -Adaptación Parcial de las NN.SS. del Planeamiento Municipal a la L.O.U.A. Aprobadas en pleno municipal celebrado el 12/07/2010 (BOP Jaén núm. 177, de 3 de agosto de 2010).
- Modificación puntual del planeamiento general vigente para la creación de suelo urbanizable ordenado de uso industrial en la zona denominada «Cerro La Atalaya», (BOJA núm. 62, de 1 de abril de 2014).

## OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el estudio y análisis de la actuación denominada “Proyecto Acceso al Cerro de la Atalaya en Navas de San Juan (Jaén)”, en sesión de Ponencia Técnica y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 de la LPHA.

Las obras objeto de este expediente exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en base al artículo 33.3 de la LPHA.

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

## DOCUMENTACIÓN

La solicitud planteada por el Ayuntamiento de Navas de San Juan no puede ser atendida puesto que caducó el 05/05/2023. Por tanto, se procede a informar de nuevo el expediente de referencia.

La documentación aportada por el Ayuntamiento se compone del Proyecto e Informe de compatibilidad urbanística emitido por el Arquitecto Municipal, y que consta de:

- Proyecto técnico “PROYECTO DE ACCESO AL CERRO DE LA ATALAYA de NAVAS DE SAN JUAN” suscrito el 07/04/2022 por la arquitecta Dª Eva Merino Bautista, colegiada núm. 314 del Colegio de Arquitectos de Jaén. El proyecto no está visado.

## DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El proyecto que se pretende tiene la finalidad de mejorar la accesibilidad al entorno de la Atalaya de Navas de San Juan, declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento por la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Además la parcela se sitúa en la proximidad inmediata del Yacimiento Arqueológico, catalogado y recogidos en la base “SIPHA” con el código 230630003 “La Atalaya”, sin encontrarse adecuadamente delimitado.

Según el planeamiento vigente en el municipio, el suelo donde se pretende llevar la actuación está clasificado como No Urbanizable (suelo rústico común).

El proyecto contempla las obras de acondicionamiento de acceso peatonal a la Atalaya de Navas de San Juan (Jaén). El proyecto pretende mejorar el acceso al Cerro de la Atalaya mediante la construcción de una escalinata para el uso y disfrute de la población.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	89/104



Según el informe técnico municipal, el suelo donde se pretende llevar a cabo la actuación, Cerro de la Atalaya, según el artículo 17.4.d. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), se trata de suelo Rústico común. La actuación propuesta se podría clasificar como una actuación ordinaria, siendo COMPATIBLE para esta categoría de suelo, ya que la actividad propuesta está ligada a un uso vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente art. 21.1. de la LISTA.

La actuación se situada en el polígono 21 parcela 297 de Navas de San Juan. Según catastro, la parcela tiene una superficie de 1418 m<sup>2</sup> Según se observa en la documentación presentada, la escalinata tendrá una longitud aproximada de 150 metros y ancho variable de 1,20 a 2 metros. Se instalará un primer tramo de escalera metálica para salvar el desnivel inicial, y el resto de peldañado será con traviesas de madera y zahorra natural.

Las obras que se proponen ejecutar son:

- Conformación de peldañado mediante la colocación de traviesas de madera de 10 x 20 cm semi-embutidas en el terreno, sujetas con corrugados clavados en el terreno y relleno de huellas con terreno extraído y zahorra natural compactada.
- Instalación de doble baranda de madera con postes de 10 x 150 cms y travesaños en cruz, con cimentación de hormigón en masa para anclaje de los postes de la baranda.
- Instalación de escalera metálica de 1,20 m de ancho con zancas de IPN 160 y peldaños de chapa estriada con bocel y barandilla metálica con tubos, para salvar el murete del inicio de la escalinata.

El proyecto presentado carece de estudio fotográfico, por lo que desconocemos el estado actual.

#### CONSIDERACIONES

Según el artículo 19.1 LPHA:

Se entiende por contaminación visual o perceptiva, a los efectos de esta Ley, aquella intervención, uso o acción en el bien o su entorno de protección que degrade los valores de un bien inmueble integrante del Patrimonio Histórico y toda interferencia que impida o distorsione su contemplación.

Según el artículo 28 LPHA sobre Entorno de los Bienes de Interés Cultural:

1. El entorno de los bienes inscritos como de interés cultural estará formado por aquellos inmuebles y espacios cuya alteración pudiera afectar a los valores propios del bien de que se trate, a su contemplación, apreciación o estudio, pudiendo estar constituido tanto por los inmuebles colindantes inmediatos, como por los no colindantes o alejados.
2. Las actuaciones que se realicen en el entorno estarán sometidas a la autorización prevista en la Ley, al objeto de evitar las alteraciones a que se refiere el apartado anterior.

Disposición adicional cuarta.1 de la Ley 14/2007, LPHA:

Los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes: a) Cincuenta metros en suelo urbano. b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	90/104



## ANÁLISIS Y VALORACIÓN

La actuación propuesta consiste en la construcción de una escalinata para acceder al Cerro de la Atalaya de Navas de San Juan (Jaén). La actuación se encuentra en el entorno de los restos de la Atalaya, declarado Bien de Interés Cultural. Indicar que la zona de actuación se encuentra en las inmediaciones un yacimiento arqueológico “La Atalaya” (01230 630 003) catalogado por el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, donde se han localizado materiales de la edad de Bronce. Otros yacimientos cercanos son los yacimientos Navas 1 (01230630004), Navas 2 (01230630005), El Castellón (01230630006), Cerro Prior (01230630009), El Acero (01230630008), Cerro de las Monjas (01230630009), donde se han localizado materiales de Época Romana.

La propuesta diseña un camino de acceso peatonal que conecta el entorno de la Atalaya con el viario existente en el suelo industrial – comercial del municipio, pues en la actualidad se transita por el terreno escarpado sin acondicionar. Se considera positivamente la actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad al Cerro de la Atalaya, fomentando la puesta en valor del bien.

Se define una escalinata, utilizando técnicas y materiales que se consideran no alteran los valores propios del bien y su entorno.

Aún así la documentación no termina de definir claramente el proyecto:

- No queda claro la sección del tramo de escalinatas. Las obras pueden implicar diferentes movimientos de tierra que pudieran afectar al sustrato original de la parcela que se encuentra en las inmediaciones del yacimiento arqueológico de “La Atalaya” y, según el planeamiento vigente, próximo al área de “Zona B: Afección arqueológica”.
- Tampoco queda definido la geometría y acabados del tramo de escaleras metálicas inicial.
- El peldañado deberá ser estable y antideslizante en seco y mojado, evitando piezas ni elementos sueltos. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad e inexistencia de resaltes.
- Así mismo hay indefiniciones en la configuración de la barandillas y pasamanos de apoyo. La actuación deberá evitar generar elementos que puedan suponer contaminación visual o perceptiva sobre el bien.
- No se incluye estudio fotográfico del estado actual.

## ACUERDO

En general, la actuación propuesta se valora positivamente, dado a que supone una mejora del acceso peatonal, fomentando el uso y disfrute por la población de los restos de la Atalaya y su entorno. Sin embargo existen indeterminaciones y falta de detalle con respecto a la intervención propuesta.

Analizada la documentación presentada y por todo lo expuesto anteriormente, se informa FAVORABLE el "Proyecto Acceso al Cerro de la Atalaya", en Navas de San Juan (Jaén), CONDICIONADO a que se terminen de definir y detallar la documentación del proyecto para subsanar las carencias detectadas y se remitirán a esta Delegación Territorial previamente a su ejecución.

Por otra parte, se recuerda que se deberán llevar a cabo las intervenciones arqueológicas correspondientes. Las obras deberán ser supervisadas por Técnico en Arqueología.

14º- PORCUNA. Expediente 74/23. MEMORIA TECNICA PARA REFORMA DE FACHADA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR. Interesado: JUAN FRANCISCO PULIDO SANTIAGO.

Informe:

ANTECEDENTES

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	91/104



- Con fecha 16/03/2023 tiene entrada en el registro telemático de esta Delegación Territorial, oficio remitido por el Ayuntamiento de Porcuna, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el que se adjunta solicitud de autorización previa a la obtención de licencia para la ejecución de obras sobre la siguiente actuación: “MEMORIA TECNICA PARA REFORMA DE FACHADA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR” a ejecutar en C/ GENERAL AGUILERA N° 38 de esa localidad, promovida por JUAN FRANCISCO PULIDO SANTIAGO.

- En fecha de 11/05/2023 tiene entrada por parte del Ayuntamiento oficio con la petición de prioridad a la actuación de referencia, y que reiteradamente el promotor consulta, por motivos personales y familiares, dado el deterioro del material adquirido para las obras.

#### JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

##### Justificación:

Actuación localizada en Zona Arqueológica y en un entorno de BIC.

##### Datos del bien:

BIC Zona Arqueológica de Porcuna y entorno de BIC “Castillo y Murallas”.

#### OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el estudio y análisis del de la actuación propuesta para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica, y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 bis de la LPHA.

Las obras objeto de este expediente exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en base al artículo 33 de la LPHA, en todo aquello que es competencia específica relativa a cuestiones con incidencia patrimonial, toda vez que el inmueble objeto de intervención se ubica en entorno BIC, Castillo y Murallas.

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

#### INSTRUMENTO/S URBANÍSTICOS VIGENTE/S

- Normas subsidiarias (12/04/94).

#### DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

1. El informe técnico municipal es de carácter favorable toda vez que “la actuación es conforme al Planeamiento en vigor Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto a las condiciones de edificación para una parcela clasificada como SUELO URBANO – ORDENANZA 1”.
2. El solar está enclavado en el ámbito de las condiciones particulares para el CASCO HISTÓRICO (ORDENANZA-1).
3. La vivienda no tiene protección individualizada.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	92/104



4. Se trata de una vivienda unifamiliar entre medianeras desarrollada en dos plantas de altura sobre rasante. La parcela en planta tiene forma regular, de proporción alargada, con una superficie catastral de 182,00 m<sup>2</sup> y un frente de fachada de 5,55 metros. La fachada actual cuenta con zócalo de baldosa de piedra artificial en color grisáceo poco acorde con el entorno en el que nos encontramos y muy deteriorado por las humedades.

5. Las obras se tratan de sustitución de zócalo y colocación de recercados de puerta y ventanas. Previamente a la ejecución de los trabajos solicitados, se procederá a retirar el zócalo existente en la actualidad debido a que la presencia de humedades hace necesaria la reparación/sustitución del mismo.

El nuevo zócalo y los recercados estarán formados por chapado de piedra tipo “porcuna” artificial en textura natural recibida con mortero de cemento y arena de río, fijada con anclaje oculto y tratamiento hidrófugo para exteriores.

Una vez realizada la reparación, se pintará por completo la fachada del edificio, evitando así que pueda quedar patente la discontinuidad en la tonalidad de la pintura, resaltando las zonas reparadas.

No se modifica la composición de huecos de la fachada.

6. Se adjunta un estudio de los alzados cercanos a la vivienda objeto, con la finalidad de justificar que las modificaciones que se proponen en el mismo se adecúan, encajando en armonía, con los edificios de su alrededor.

#### CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA PROPUESTA

1. El art. 47.2 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, especifica la documentación que acompañará a los proyectos de intervenciones en Zonas Arqueológicas:

- a) Plano de situación general del inmueble.
- b) Plano de localización detallada escala mínima, 1:2000.
- c) Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de puntos de vista de las tomas.
- d) Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
- e) Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores.
- f) Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

La documentación se considera insuficiente para poder valorar la afección al patrimonio histórico toda vez que no se aportan los alzados compuestos ni el estudio fotográfico, resultando imprescindibles ya que se altera la composición de la fachada sustituyendo un elemento y añadiendo otros.

No obstante, y con el fin de agilizar el trámite de autorización, se procede a la valoración de la propuesta sin perjuicio de aquellas otras consideraciones que puedan establecerse con el análisis de la documentación completa.

2. Respecto a la intervención en sí, se considera que debe valorarse su adecuación en cuanto a la contaminación visual o perceptiva que se produce sobre el entorno de BIC, cuidando que no se altere su estética ni la comprensión del bien.

En este caso, se considera apropiada la sustitución del zócalo que al encontrarse deteriorado por las humedades, la intervención supondrá la mejora de la cualificación del espacio urbano y de la imagen del entorno de BIC. No obstante, para autorizar la intervención resulta necesario conocer la imagen final de la fachada con el despiece de las placas de piedra propuesto y con el diseño y dimensiones de los recercados, no pudiendo establecerse una valoración completa con la documentación presentada.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	93/104



4. El inmueble se localiza en BIC Zona Arqueológica, no obstante, al no intervenir en el subsuelo de ninguna manera, no existe afección al patrimonio arqueológico.

#### ACUERDO

Por todo lo expuesto, tras el análisis de la documentación aportada y la normativa de aplicación, se considera justificada dicha sustitución, por tanto se informa FAVORABLEMENTE la propuesta presentada.

15º- PORCUNA. Expediente 63/23. PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION PARA REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR. Interesado: PEDRO GONZALEZ MEDINA.

#### Informe:

#### ANTECEDENTES

- Con fecha 6/03/2023 tiene entrada en el registro telemático de esta Delegación Territorial, oficio remitido por el Ayuntamiento de Porcuna, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el que se adjunta solicitud de autorización previa a la obtención de licencia para la ejecución de obras sobre la siguiente actuación: "PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION PARA REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR" a ejecutar en C/ EMILIO SEBASTIAN Nº 3 de esa localidad, promovida por PEDRO GONZALEZ MEDINA.

- En fecha de 10/05/2023 tienes entrada por parte del Ayuntamiento oficio con la petición de prioridad a la actuación de referencia, y que reiteradamente el promotor consulta, por motivos personales y familiares, dadao la urgencia para trasladarse a esta vivienda por residir en el extranjero y no poseer vivienda en la localidad.

#### JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

##### Justificación:

Actuación localizada en Zona Arqueológica y en un entorno de BIC.

##### Datos del bien:

BIC Zona Arqueológica de Porcuna y entorno de BIC "Castillo y Murallas".

#### OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el estudio y análisis del de la actuación propuesta para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica, y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 bis de la LPHA.

Las obras objeto de este expediente exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en base al artículo 33 de la LPHA, en todo aquello que es competencia específica relativa a cuestiones con incidencia patrimonial, toda vez que el inmueble objeto de intervención se ubica en entorno BIC, Castillo y Muralla.

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	94/104



## INSTRUMENTO/S URBANÍSTICOS VIGENTE/S

- Normas subsidiarias ( 12/04/94).

## DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

1. El informe técnico municipal es de carácter favorable toda vez que “la actuación es conforme al Planeamiento en vigor Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto a las condiciones de edificación para una parcela clasificada como SUELO URBANO – ORDENANZA 1”.
2. El solar está enclavado en el ámbito de las condiciones particulares para el CASCO HISTÓRICO (ORDENANZA-1).
3. La vivienda no tiene protección individualizada.
4. Se trata de una vivienda unifamiliar entre medianeras desarrollada en tres plantas de altura, plantas baja y primera (vivienda) y planta tercera (cámaras), con patio al fondo de la parcela en el que existe un porche en planta baja y trastero y terraza en planta primera sobre el porche. Hace esquina con un ensanchamiento de la misma calle y por ello cuenta con 2 fachadas.

La configuración de huecos en la fachada principal es simétrica en plantas primera y segunda, siguiendo tres ejes de modulación. En planta baja, a eje con los huecos superiores se sitúa la puerta de entrada y una ventana. En la fachada secundaria únicamente existe una ventana en planta baja. El acabado de la fachada es con mortero monocapa de micro chino, en color blanco y zócalo y recercados en huecos en color gris. La puerta de entrada es de dos hojas de madera barnizada y las ventanas y balcón son de aluminio en color plata, con persiana de PVC en color beige.

La cubierta principal es inclinada a dos aguas con cobertura de teja perfil curvo. La cubierta del volumen añadido en el patio está formada por un faldón a un agua, con estructura de palos de madera, cañizo y cobertura de teja árabe. Su estado de conservación es muy deficiente ya que los palos de la estructura portante han flechado provocando el hundimiento de parte del faldón y filtraciones de agua en el interior.

5. Las obras que se proponen consisten en:

- Demolición de trastero y faldón de cubierta de antigua cocina en planta primera. Se justifica la demolición en la necesidad de resolver el problema de seguridad estructural al encontrarse las cubiertas en estado ruinoso. No se reconstruye por superar el 80% de la ocupación establecida en las normas subsidiarias.
- Redistribución de la planta baja
- Sustitución de instalaciones de fontanería y desagües en cocina y baños.
- Sustitución de solería en planta baja y colocación de tarima de madera en planta primera sobre la solería existente.
- Sustitución de carpinterías exteriores por otras más aislantes, de aluminio y persiana enrollable incorporada.
- Impermeabilización de azotea y colocación de solería.
- Colocación de alicatados en cocina y baños.

El proyecto concluye con que las obras que se pretenden realizar en el edificio no alteran las condiciones estéticas de la edificación, por tratarse de obras en el interior, no se interviene la fachada por lo que no se modifica la distribución ni los acabados de la misma, por tanto no suponen alteración alguna en el entorno urbano en el que se encuentra.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	95/104



## CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA PROPUESTA

1. El art. 47.2 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, especifica la documentación que acompañará a los proyectos de intervenciones en Zonas Arqueológicas:

- a) Plano de situación general del inmueble.
- b) Plano de localización detallada escala mínima, 1:2000.
- c) Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de puntos de vista de las tomas.
- d) Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
- e) Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores.
- f) Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

La documentación se considera suficiente para poder valorar la afección al patrimonio histórico toda vez que aun cuando no se aportan los alzados compuestos ni el estudio fotográfico, al no existir modificaciones del volumen exterior ni de la fachada, no existe afección patrimonial al entorno de BIC y la no intervenir en cimentación ni movimientos de tierra no se afecta a la Zona Arqueológica, por lo que no es necesario requerir mayor documentación.

2. En cumplimiento del art. 38 LPHA, la demolición ha de ser autorizada por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico para inmuebles incluidos en entornos de BIC.

La demolición afecta a un volumen trasero que no forma parte de la edificación principal, que se encuentra en estado ruinoso y que supone una superación de la ocupación establecida en las normas subsidiarias, de un 80% máximo. Su demolición es adecuada con respecto a la seguridad y estabilidad del inmueble y no supone la pérdida de valores patrimoniales, por contra, implica una mejora del mantenimiento y conservación del entorno y de la conformación de la edificación en el parcelario.

3. Respecto a la intervención en sí, se considera que debe valorarse su adecuación en cuanto a la contaminación visual o perceptiva que se produce sobre el entorno de BIC, cuidando que no se altere su estética ni la comprensión del bien. En este caso, las intervenciones se producen en el interior del inmueble, sin afectar al volumen de la edificación principal ni a su fachada, sin modificarse materiales ni instalaciones en cubiertas o fachadas, por lo que se considera que las obras no tienen afección patrimonial al BIC.

4. El inmueble se localiza en BIC Zona Arqueológica, no obstante, se indica que no se interviene en el subsuelo.

## ACUERDO

Por todo lo expuesto, tras el análisis de la documentación aportada y la normativa de aplicación, se informa FAVORABLEMENTE la propuesta presentada.

16º- PORCUNA. Expediente 131/23. PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE APERTURA DE HUECO E INSTALACION DE ASCENSOR EN INMUEBLE. Interesado: MANUEL TORRES DIAZ.

Informe:

ANTECEDENTES

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	96/104



- Con fecha 18/05/2023 tiene entrada en el registro telemático de esta Delegación Territorial, oficio remitido por el Ayuntamiento de Porcuna, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el que se adjunta solicitud de autorización previa a la obtención de licencia para la ejecución de obras sobre la siguiente actuación: "PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE APERTURA DE HUECO E INSTALACION DE ASCENSOR EN INMUEBLE" a ejecutar en C/ OBULCO Nº 24 de esa localidad, promovida por MANUEL TORRES DIAZ.

#### JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

##### Justificación:

Actuación localizada en Zona Arqueológica y en un entorno de BIC.

##### Datos del bien:

BIC Zona Arqueológica de Porcuna y entorno de BIC "Castillo y Murallas".

#### OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el estudio y análisis del de la actuación propuesta para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica, y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 bis de la LPHA.

Las obras objeto de este expediente exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en base al artículo 33 de la LPHA, en todo aquello que es competencia específica relativa a cuestiones con incidencia patrimonial, toda vez que el inmueble objeto de intervención se ubica en entorno BIC, Castillo y Murallas.

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

#### INSTRUMENTO/S URBANÍSTICOS VIGENTE/S

- Normas subsidiarias (12/04/94).

#### DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

1. El informe técnico municipal es de carácter favorable toda vez que "la actuación es conforme al Planeamiento en vigor Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto a las condiciones de edificación para una parcela clasificada como SUELO URBANO – ORDENANZA 1".
2. El solar está enclavado en el ámbito de las condiciones particulares para el CASCO HISTÓRICO (ORDENANZA-1).
3. La vivienda no tiene protección individualizada.
4. El solar objeto del presente proyecto cuenta con una superficie en planta de 218.00 m<sup>2</sup>. En él se localiza una vivienda de 3 plantas, patio a nivel de planta primera al fondo de la edificación donde se pretende la actuación y azotea transitable.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	97/104



Se trata de la ejecución de un hueco de ascensor al fondo de la edificación para garantizar y mejorar la accesibilidad a las distintas plantas. Ejecutado en un salón en planta baja del edificio, y atraviesa el forjado de esta, para situarse en una terraza al fondo de la planta primera, segunda y terraza y así dar servicio a las distintas plantas.

Con ello, el volumen del ascensor tendrá una planta más que la vivienda, para poder dar acceso a la cubierta transitable.

No se interviene en la cimentación.

La fachada está revestida con mortero de cemento. La azotea es transitable. Tan sólo se proyecta la instalación eléctrica correspondiente al ascensor y que conecta con la existente en el edificio que cuenta con potencia suficiente.

#### CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA PROPUESTA

1. El art. 47.2 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, especifica la documentación que acompañará a los proyectos de intervenciones en Zonas Arqueológicas:

- a) Plano de situación general del inmueble.
- b) Plano de localización detallada escala mínima, 1:2000.
- c) Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de puntos de vista de las tomas.
- d) Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
- e) Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores.
- f) Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

La documentación se considera insuficiente para poder valorar la afección al patrimonio histórico toda vez que no se aporta plano de localización del inmueble y las plantas se montan de forma parcial del área en la que se interviene, siendo necesario una planta genérica para poder apreciar la localización del ascensor respecto fachada y medianeras, así como alzados compuestos. Todo ello tanto del alzado actual como del reformado. No se aporta estudio fotográfico.

No obstante, y con el fin de agilizar el trámite de autorización, se procede a la valoración de la propuesta sin perjuicio de aquellas otras consideraciones que puedan establecerse con el análisis de la documentación completa.

2. Respecto a la intervención en sí, se considera que debe valorarse su adecuación en cuanto a la contaminación visual o perceptiva que se produce sobre el entorno de BIC, cuidando que no se altere su estética ni la comprensión del bien. En este caso, las intervenciones se producen en el interior del inmueble sin afectar al volumen de la edificación principal ni a su fachada.

El volumen del ascensor aumenta una planta de altura respecto del edificio, para poder dar servicio a la azotea transitable. Se observa en la documentación presentada y a falta de una revisión más exhaustiva de la documentación solicitada que se localiza en la parte trasera de la edificación. Si a esto sumamos el ancho de calle y la altura de la edificación, no será visible desde la calle Obuco. En cualquier caso, constituye una mejora de la accesibilidad de la edificación, lo que queda previsto en la legislación.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	98/104



## ACUERDO

Por todo lo expuesto, tras el análisis de la documentación aportada y la normativa de aplicación, se informa FAVORABLEMENTE la propuesta presentada, con independencia de la Cautela Arqueológica que pudiera proceder.

17º- QUESADA. Expediente 161/23. PROYECTO DE DEMOLICION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS. Interesado: JOSE BARBA PLAZA.

### Informe:

## ANTECEDENTES

- Con fecha 16/06/2023 tiene entrada en el registro electrónico de esta Delegación Territorial, oficio remitido por el Ayuntamiento de Quesada, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el que se adjunta solicitud de autorización previa a la obtención de licencia para la ejecución de obras sobre la siguiente actuación: "PROYECTO DE DEMOLICION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS" a ejecutar en C/ ARCO DE LOS SANTOS Nº 2 de esa localidad, promovida por JOSE BARBA PLAZA.

## JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

### Justificación:

Actuación localizada en un Entorno de BIC.

### Datos del bien:

Entorno de BIC Monumento "Arco de los Santos".

## OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el estudio y análisis del de la actuación propuesta para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica, y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 bis de la LPHA.

Las obras objeto de este expediente exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en base al artículo 33 de la LPHA, en todo aquello que es competencia específica relativa a cuestiones con incidencia patrimonial, toda vez que el inmueble objeto de intervención se ubica en entorno BIC, Monumento.

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

## INSTRUMENTO/S URBANÍSTICOS VIGENTE/S

- Plan General de Ordenación Urbanística (22/12/2017).

## DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

1. El informe técnico municipal con fecha de 15 de junio de 2023 no expresa sentido alguno remitiendo informe sectorial en materia de patrimonio histórico.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	99/104



2. Se pretende la demolición TOTAL del frente de la vivienda unifamiliar con dos bloques diferenciados, uno con planta sótano y baja y otro con baja + primera + cámara. Actualmente está en situación de colapso estructural y se encuentra apuntalada por el interior. La parte trasera expresada en catastro tiene acceso y comunicación por otra vivienda del mismo propietario.

La vivienda tiene un problema de inestabilidad en el muro de la fachada, provocado por una avería de aguas, que hace que un núcleo de la misma sea totalmente intransitable dada la inestabilidad de sus forjados y le peligro de derrumbe. El derribo incluye la planta sótano, y tendrá que mantener los muros de carga contiguos a las viviendas construidas en sus medianeras. La superficie edificada a demoler es de 51,75 m<sup>2</sup>.

Sus características constructivas son las siguientes:

- Muros de tapial en frente de fachada y pared trasera
- Cimentación sin concretar, posiblemente bolos de piedras
- Forjados unidireccionales con viguetas de rollizos de madera.
- Cubierta de teja árabe y formación de pendiente con maderas y cañizo.

Tras el derribo se proyecta realizar un patio a cota de calle totalmente abierto y con un cerramiento hacia la vía principal, disponiendo una puerta en el mismo. Dada la diferencia de cota, serán necesarios muros de hormigón armado del perímetro del sótano y nivelación mediante relleno de grava limpia.

El cerramiento del solar se producirá mediante bloques de termoarcilla y las medianeras con muros de ladrillo. Se enfoscarán de mortero y pintado en blanco. El muro de cerramiento se coronará con teja curva cerámica y la puerta que se instalará será de madera o en imitación madera y con 2,20 m de ancho.

#### CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA PROPUESTA

1. El art. 47.2 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, especifica la documentación que acompañará a los proyectos de intervenciones en Conjuntos Históricos:

- a) Plano de situación general del inmueble.
- b) Plano de localización detallada escala mínima, 1:2000.
- c) Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de puntos de vista de las tomas.
- d) Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
- e) Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores.
- f) Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

La documentación aportada resulta insuficiente para la valoración de la idoneidad del proyecto con respecto a la protección patrimonial toda vez que no se incluyen los alzados compuestos del estado original y reformado, imprescindibles toda vez que se modifica la fachada urbana.

Aun así y con la idea de agilizar la tramitación del expediente se procede a la valoración de la propuesta planteada en base a la documentación con la que se cuenta y sin perjuicio de aquellas otras consideraciones que pudieran establecerse con la valoración de la documentación requerida.

2. En cumplimiento del art. 38 LPHA, la demolición ha de ser autorizada por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico para inmuebles incluidos en entornos de BIC.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	100/104



En este caso, la demolición queda justificada por la situación de ruina inminente en la que se encuentra el edificio, lo que queda corroborado por el reportaje fotográfico y en aras de la seguridad ciudadana toda vez que se teme el riesgo de caída inminente. En cualquier caso, dicha situación debe quedar comprobada y respaldada por informe técnico municipal.

3. Al mismo tiempo, y dada la imagen degradante que un solar genera para un entorno de BIC, será necesario Proyecto Básico de construcción de nueva planta o al menos, por la construcción de una tapia de cierre que sea tratada como fachada urbana para no distorsionar la imagen del entorno.

Esta tapia tendrá una imagen final de tapia ciega enfoscada y pintada en blanco con una sola puerta de acceso terminada en madera. Se rematará con una hilada de tejas. Todo ello, constituye una solución tradicional de estos espacios y su construcción supondrá la cualificación del espacio urbano en sustitución de la imagen degradante que producen las viviendas abandonadas y en un estado de conservación como se muestra en este caso.

No obstante, no es posible la valoración de su altura y su composición dado que no se muestran los alzados compuestos con las edificaciones colindantes ni en estado original ni reformado.

4. Respecto a los materiales, se consideran adecuados en relación a la estética del entorno. Se matiza que se reutilizarán las tejas procedentes de derribo para la construcción del remate del muro de cerramiento.

5. Así mismo, y dado que existen proyectados movimientos de tierra se estará a lo contemplado en el régimen de hallazgos casuales establecido en la LPHA, y se recuerda que toda intervención arqueológica está sujeta al procedimiento de autorización fijado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y naturalmente debe ser realizada por arqueólogos/as debidamente autorizados. El ordenamiento legal vigente en materia de protección del patrimonio arqueológico es la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio histórico Español (BOE 155), la ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA 248), el Decreto 19/95 de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de protección y Fomento del Patrimonio histórico de Andalucía (BOJA 43) y el Decreto 168/2003 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA 134), el Decreto 379/2009 que lo modifica, Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía y Orden de 26 de abril de 2022, por la que se aprueba el modelo normalizado de declaración responsable para actividades de control arqueológico de movimientos de tierra.

#### ACUERDO

Por todo lo expuesto, tras el análisis de la documentación aportada y la normativa de aplicación, se informa FAVORABLEMENTE la propuesta presentada.

18º- TORREDONJIMENO. Expediente 69/23. DECLARACION RUINA DE EDIFICIO, PROYECTO DE DEMOLICION Y BÁSICO DE CONSTRUCCION DE NAVE ALMACEN ENSERES RELIGIOSOS. Interesado: HERMANDAD PENITENCIA Y COFRADIA NAZARENOS DEL SANTÍSIMO ECCE-HOMO Y Mª SANTÍSIMA DE LA AMARGURA.

Informe:

ANTECEDENTES

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	101/104



I. Con fecha 15/03/2023 tiene entrada en el registro telemático de esta Delegación Territorial, oficio remitido por el Ayuntamiento de Torredonjimeno, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 33 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el que se adjunta solicitud de autorización previa a la obtención de licencia para la ejecución de obras sobre la siguiente actuación: “DECLARACION RUINA DE EDIFICIO, PROYECTO DE DEMOLICION Y BÁSICO DE CONSTRUCCION DE NAVE ALMACEN ENSERES RELIGIOSOS” a ejecutar en C/ CANTERA N° 25 de esa localidad, promovida por la HERMANDAD PENITENCIA Y COFRADIA NAZARENOS DEL STMO. ECCE-HOMO Y Mª STMA. AMARGURA.

II. Con fecha de 31/01/2023, los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de la localidad, giran visita de inspección al inmueble. Se comprueba que la vivienda requiere obras de consolidación estructural en muros:  
- El informe de la Arquitecta Técnica Municipal con fecha de 9 de febrero de 2023, indica que comprobada la realidad física del inmueble y vista la justificación de la situación legal de ruina urbanística para el edificio realizada en el proyecto y comprobándose que está deshabitado, informa que concurre causa de iniciación del procedimiento de declaración de ruina urbanística.

III. Con fecha de 27/02/2023 se firma Acuerdo de Resolución de la Alcaldía por la que se inicia el expediente de Declaración de Ruina Urbanística.

#### JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

##### Justificación:

Actuación localizada en un Conjunto Histórico y en un entorno de BIC.

##### Datos del bien:

Conjunto Histórico de Torredonjimeno y entorno de BIC Castillo de Torredonjimeno.

#### OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es el estudio y análisis del de la actuación propuesta para su tratamiento en sesión de Ponencia Técnica, y posteriormente en Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para emisión de informe por la misma, conforme al artículo 100 bis de la LPHA.

Las obras objeto de este expediente exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en base al artículo 33 de la LPHA, en todo aquello que es competencia específica relativa a cuestiones con incidencia patrimonial, toda vez que el inmueble objeto de intervención se ubica en entorno BIC, Castillo de Torredonjimeno.

Tramitación del Informe.- La propuesta concluida en este informe es tratada en Sesión de Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico.

#### INSTRUMENTO/S URBANÍSTICOS VIGENTE/S

- Plan General de Ordenación Urbanística de Torredonjimeno, parcialmente adaptado a la LOUA (12/01/1984).
- Plan de Adaptación Parcial a la LOUA (29/02/2012).

#### DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

1. El informe técnico municipal de fecha 31 de enero de 2023 es de carácter favorable toda vez que la propuesta es conforme al P.G.O.U. para Torredonjimeno y su Adaptación Parcial a la L.O.U.A.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	102/104



2. El edificio objeto de la intervención se sitúa en la zona ZR-1 Casco Antiguo, formando parte del Conjunto Histórico declarado para Torredonjimeno. No tiene protección individualizada.

3. Según la valoración de las obras de reparación que serían necesarias para poder poner el edificio en buen uso respecto a las condiciones de seguridad, estabilidad y habitabilidad, el coste de Ejecución Material total estimado para las reparaciones, basándonos en los precios publicados por la Junta de Andalucía en su Base de Datos y teniendo en cuenta unos costes indirectos del 5% para rehabilitación, es de 33.663,93 €, siendo esta cantidad superior a la mitad del valor del coste de una construcción de nueva planta. Y con ello se justifica la necesidad de demolición y se solicita la declaración de ruina urbanística.

Se adjunta anexo de justificación de la demolición donde se especifican las patologías que sufre cada elemento constructivo del inmueble.

4. La vivienda se encuentra entre medianerías, con 2 plantas de altura sobre rasante y una planta bajo rasante. Se desarrolla en dos crujías paralelas a fachada C/Cantera en sus dos plantas sobre rasante, disponiendo en planta baja, en la zona posterior, de un patio. La planta sótano se desarrolla en la segunda crujía. Cuenta con una superficie construida total de 98,49 m<sup>2</sup>.

5. La nueva edificación tendrá una superficie construida de 96,67 m<sup>2</sup>. Se trata de un edificio entre medianerías, en el que se va a construir una nave-almacén de dos plantas: una sobre rasante y otra bajo rasante. Dispone de fachada a C/ Cantera. Tanto la planta sótano como la planta baja están destinadas a almacén para albergar los tronos y accesorios de la Hermandad y Cofradía.

La composición de la nueva fachada no tiene nada que ver con la fachada original toda vez que el uso es totalmente distinto y que la nueva edificación requiere un portalón de grandes dimensiones para que puedan entrar los tronos. Dicho portalón queda flanqueado por dos faroles y sobre él se dibuja línea decorativa que divide la fachada y sobre ella un balcón de ventanal. Se termina la fachada con pretil decorado y espadaña con campana. Todo ello se resuelve en una planta baja de gran altura, que de hecho, sobrepasa la altura de los edificios colindantes.

Dada esta altura y el lenguaje compositivo ajeno a la tipología residencial y próximo a las edificaciones religiosas, este inmueble se constituye como un edificio singular dentro de la trama urbana.

6. La cimentación será de hormigón armado. La estructura del nuevo edificio se resuelve mediante pórticos metálicos compuestos de pilares y vigas del mismo material.

El cerramiento tanto en fachada como en medianerías, estará constituido por fábrica de ladrillo de 25cm de espesor, tomado con mortero de cemento y revestimiento exterior a base de enfoscado maestreado con mortero monocapa y pintura pétreo de exteriores. Las ventanas serán de madera y cajón compacto de PVC y persiana enrollable de aluminio. La puerta de entrada al edificio, será de madera. Los elementos de acero en cerrajería se terminarán con esmalte sintético, en color a elegir por la dirección facultativa.

La cubierta será inclinada a dos aguas realizada con panel sándwich lacado con aislante y galvanizado, de 50 mm de espesor, fijada a la estructura con ganchos o tornillos autorroscantes. Cubrición con teja cerámica curva.

#### CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA PROPUESTA

1. El art. 47.2 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, especifica la documentación que acompañará a los proyectos de intervenciones en Conjuntos Históricos:

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA DOMINGO MILLA LOMAS	FECHA	19/10/2023
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	103/104



- a) Plano de situación general del inmueble.
- b) Plano de localización detallada escala mínima, 1:2000.
- c) Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de puntos de vista de las tomas.
- d) Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
- e) Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores.
- f) Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

La documentación aportada resulta suficiente para la valoración de la idoneidad del proyecto con respecto a la protección patrimonial.

2. En base al art. 21.3. de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. “3. La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes”.

Queda justificada la demolición del edificio en base a la imposibilidad de rehabilitar la vivienda dado su estado de conservación y su declaración de ruina urbanística, si bien no lo está la sustitución planteada, aunque el inmueble no cuente con valores singulares patrimoniales, pero se considera que su demolición conlleva la pérdida de los valores de los BIC y merma su lectura y comprensión histórica.

3. El planeamiento vigente en el municipio no puede considerarse con contenido de protección en cumplimiento del art. 31 LPHA, por tanto, la propuesta al estar incluida en un Bien de Interés Cultural siendo Conjunto Histórico y en virtud del artículo 20.3 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, hasta la aprobación definitiva del planeamiento de protección que cumpla las exigencias del artículo 20.1 de la misma Ley, en los casos de declaración de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, o Zonas Arqueológicas, “(...) no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones”, estando sujetas todas las actuaciones a tales determinaciones.

#### ACUERDO

Por todo lo expuesto, tras el análisis de la documentación aportada y la normativa de aplicación, se informa DESFAVORABLEMENTE la propuesta presentada.

19º - Aprobación, si procede, del Acta nº 11/23 correspondiente a la reunión celebrada en la fecha arriba indicada.

Conocido por todos los miembros el contenido íntegro del acta de referencia, es aprobada sin que se formule reparo alguno.

20º - Ruegos y preguntas.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las 11:00 horas del día y fecha al principio indicados, de todo lo cual, como Secretario, redacto la presente Acta.

EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,

Fdo.: José Ayala Mendieta.

Fdo.: Domingo Milla Lomas.

Código:RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>			
FIRMADO POR	JOSE AYALA MENDIETA	FECHA	19/10/2023
	DOMINGO MILLA LOMAS		
ID. FIRMA	RXPMw816LG6T3U0JhkFkkf64oLBdd6	PÁGINA	104/104