

ACTA NÚMERO 01/23
ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE CÁDIZ
EL DÍA 31/01/2023

ASISTEN:

PRESIDENTE

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

VOCALES

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

Dña. M^a Carmen Andújar Gallego Jefa del Dpto. de Protección del Patrimonio Histórico

D. Carlos Sánchez- Polack Morate Representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

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

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

SECRETARIA

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

En Cádiz, siendo las 11:00 horas del día 31 de enero del año 2023 se constituye en segunda convocatoria la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico con la asistencia presencial de los miembros citados con anterioridad, previamente invitados a la sesión al efecto. Por lo que, una vez comprobada la concurrencia de los requisitos establecidos para la válida constitución del órgano, se procede a analizar los asuntos que se detallan a continuación, incluidos todos ellos en el Orden del Día de la sesión.

1º.- Se aprueba el Acta 10/22 de la sesión ordinaria de 21 de diciembre de 2022.

2º.- Se continúa con la deliberación de los siguientes expedientes:

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



FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 1/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



1)

Expte.: 2020/113

Localidad: EL PUERTO STA Mª

Emplazamiento: C/ Ganado, 67

Asunto: Demolición en finca y propuesta sustitutoria

ANTECEDENTES.-

Desde la primera solicitud de informe favorable de esta Delegación Territorial registrada el día 24 de febrero de 2020 se han producido varias solicitudes más conteniendo distintas propuestas motivadas por los informes que al respecto ha ido emitiendo el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María así como esta Delegación Territorial. Las relación de solicitudes que componen el expediente son:

- Registro de fecha 24/02/2020 con n.º 202099901588903 para la autorización de demolición.
- Registro de fecha 03/08/2020 con n.º 202099905376774 para medidas de consolidación.
- Registro de fecha 30/08/2021 con n.º 202199909031473 para interpretar la ficha de protección del PEPRICHyE.
- Registro de fecha 26/01/2022 con n.º 202299900793426 con Proyecto de Demolición y Proyecto Básico.
- Registro de fecha 22/03/2022 con n.º 202299902908428 de modificado del proyecto.
- Registro de fecha 24/03/2022 con n.º 202299903028581 de modificado del proyecto.
- Registro de fecha 05/05/2022 con n.º 202299904503329 de modificado de proyecto para subsanar deficiencias.
- Registro de fecha 07/06/2022 con n.º 202299906074748 de cumplimentación del informe de la Comisión Provincial de Patrimonio del 28/03/22. La Comisión Provincial de Patrimonio emite informe favorable con fecha 26/07/2022.
- Registro de fecha 21/10/2022 con n.º 2022999011715574 de modificado del proyecto.
- Registro de fecha 09/11/2022 con n.º 2022999012791075 para envío de copia diligenciada del proyecto aprobado el 26/07/2022.
- Registro de fecha 19/01/2023 con n.º 202399900582395 de modificado del proyecto

Se redacta el presente informe respecto a las dos últimas modificaciones del Proyecto de Demolición y Proyecto Básico que obtuvo resolución favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio del día 26/07/2022.

Se trata de una finca situada en el Conjunto Histórico-Artístico del Puerto de Santa María, declarado como tal por el Real Decreto 3038/1980, de 4 de diciembre. El inmueble queda compuesto de dos zonas, una casa de vecinos y un obrador de pan, con dos plantas sobre rasante. Se trata de un edificio situado en la zona del



FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 2/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Barrio Alto del municipio, catalogado con el Nivel 4 “Edificio de interés ambiental” en el Plan Especial de Protección y Reforma interior del Conjunto Histórico y Entorno (PEPRICHyE), estando recogidas sus características, elementos protegidos y posibilidades de actuación en la Ficha N4-139. Para el análisis de la intervención se tiene en cuenta dicho Plan Especial.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.-

Se propone la demolición casi completa del conjunto de las edificaciones, dejando tan sólo los 9 m. de la parte izquierda de fachada en casi toda su altura, donde se sitúan el cerrío y la portada con el balcón; también se conserva la situación y dimensiones de anchura y longitud del zagúan, manteniendo sus muros de configuración y su forjado de madera. Además, en la parte de fachada que se conserva se restaurarán el cerrío, su guardapolvo y peana originales, disponiendo a su vez sobre éste, un nuevo hueco, y por otra parte en la 1ª crujía de cubierta, en la zona correspondiente a fachada, se mantiene la configuración actual de cubierta plana. La propuesta se desarrolla y configura como un nuevo proyecto para 14 viviendas, garaje y trasteros en planta sótano, conservando la parte de fachada y de zagúan comentados.

Tras varias modificaciones del proyecto inicial, el día 21 de octubre de 2022 se aporta un último modificado que afecta a los huecos de la fachada, con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el correspondiente informe técnico municipal. De nuevo el día 19 de enero de 2023 se registra un modificado del proyecto por ajustes derivados del informe municipal conteniendo el aumento del patio trasero y la redistribución de los volúmenes de la planta ático.

Los cambios, respecto al proyecto informado favorable, afectan por tanto al aumento de la superficie del patio trasero, la redistribución y reducción de los volúmenes de la planta ático y la eliminación de los balcones de planta primera.

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES.-

Tras analizar la nueva documentación aportada, se considera que la última modificación introducida en el Proyecto conserva los valores patrimoniales señalados en el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico celebrada en sesión de fecha 26 de julio de 2022, por lo que la nueva propuesta se informa con carácter favorable.

Por otra parte, las actuaciones a realizar deberán contar antes de su inicio con la autorización, ó declaración de innecesiedad, de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes y/ó emergentes. Se presentará para ello, en su caso, en ésta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización. Estas actividades arqueológicas preventivas serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 de 17 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas así como a las correspondientes modificaciones normativas posteriores que pudieran haberse establecido.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 3/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2)

Expte.: 2021/212

Localidad: VEJER

Emplazamiento: Avda. San Miguel, 3-5

Asunto: Demolición, obra nueva y rehabilitación de 7 viviendas

3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	Actuación localizada en un Conjunto Histórico
Datos del bien:	CH Vejer de la Frontera. REAL DECRETO 1690/1976, de 7 de junio, por el que se declara Conjunto Histórico-Artístico la ciudad de Vejer de la Frontera (Cádiz). BOE del 21 de julio de 1976.
Delegación de competencias:	Sin competencias delegables (Demolición)

4 – ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El día 3 de julio de 2021 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud acerca de la autorización de la demolición del edificio situado en la Avda. San Miguel n.º 3 y la posterior ejecución de uno nuevo junto a la rehabilitación del existente en el n.º 5. La solicitud viene acompañada del Proyecto de Demolición y el Anteproyecto de las obras a ejecutar.

Tras resolución informando desfavorablemente la propuesta, se entrega un nuevo Anteproyecto que propone actuar únicamente en la parcela n.º 3 de dicha vía, aunque indica que el núcleo de comunicaciones podrá dar acceso a las distintas plantas del inmueble colindante de Avda. San Miguel n.º 5, cuya rehabilitación se planteará en un proyecto posterior.

La nueva propuesta se informa con carácter favorable aunque condicionada a la supresión del tercer párrafo del apartado “1.1.1. OBJETO DE LA INTERVENCIÓN” que hace referencia al inmueble del n.º 5 en el sentido anteriormente expuesto. Al no estar permitida la agregación de las parcelas, no es posible autorizar ninguna actuación en dicho inmueble mediante la propuesta sobre el inmueble n.º 3, o con repercusión sobre el mismo.

El día 16 de agosto de 2022 se hace entrega de un nuevo documento conteniendo:

- La eliminación del párrafo aludido del apartado 1.1.1 de la Memoria.
- Adaptación de las alturas libres de planta hasta alcanzar una altura de edificación de 6,71 m. para no superar los 7,30 m. que establece la normativa.
- Eliminación de las rampas del núcleo de comunicaciones.
- Incremento de la superficie construida del apartamento n.º 3.

La propuesta final no modifica la superficie construida ni tampoco altera los huecos de las fachadas del Anteproyecto aprobado en la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico del día 3 de marzo de 2022, al tiempo que se da cumplimiento a los requerimientos señalados en la correspondiente resolución; sin perjuicio de la comprobación que los servicios técnicos municipales deben realizar acerca del

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 4/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



cumplimientos de normativa técnica y urbanística que sean de aplicación al proyecto en función de las competencias que tienen atribuidas.

5 - CONCLUSIONES

En consecuencia, una vez revisada la información del último documento aportado, se estima que las actuaciones propuestas tienen carácter FAVORABLE desde el punto de vista de la preservación de los valores patrimoniales.

3)

Expte.: 2021/487

Localidad: CÁDIZ

Emplazamiento: C/ General Luque, 2

Asunto: Rehabilitación de edificio para 15 viviendas

3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	Actuación localizada en un Conjunto Histórico
Datos del bien:	CH Cádiz.- REAL DECRETO 2754/1978, de 14 de octubre, por el que se amplía la declaración de conjunto histórico-artístico a favor de la ciudad de Cádiz, comprendiendo la totalidad del casco antiguo de la ciudad (BOE 25/11/1978) Entorno BIC Oratorio de la Santa Cueva en la categoría de Monumento histórico-artístico, declarado mediante REAL DECRETO 3381/1981 (BOE del 25 de enero de 1982)
Delegación de competencias:	Competencias no delegables (demolición)

4 - INFORME DE DEFICIENCIAS EN LA DOCUMENTACIÓN

El día 1 de diciembre de 2021 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe acerca de la autorización de las obras de rehabilitación de edificio residencial entre medianeras situado en la Calle General Luque n.º 2 del municipio de Cádiz, que viene acompañada del Proyecto Básico. Tras ser analizado, se remite informe del día 24 de noviembre solicitando información complementaria cuya subsanación se recibe el 12 de diciembre.

El Proyecto consiste en la reconstrucción y rehabilitación de un edificio de 4 alturas (PB+3), más castillete, existente en una parcela de 316 m² de superficie donde se propone desarrollar 15 viviendas. En planta baja hay además un local destinado a oficina bancaria anexo a la finca colindante de la Calle San Francisco n.º 14 desde la que tiene su acceso y que queda excluido del proyecto. La superficie construida completa del edificio es de 1.104,20 m², incluyendo la del citado local comercial (40,97 m²)

Según se especifica, el inmueble se encuentra en estado ruinoso habiendo necesitado previamente a la intervención que ahora se informa de la demolición de parte de los forjados correspondientes a la zona trasera del patio central y la crujía de la izquierda desde planta baja a cubierta. Dichos trabajos se realizaron en

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 5/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



base a un proyecto de urgencia para la consolidación y demoliciones parciales con n.º de visado 2021/1359, con el que se pretendía estabilizar las zonas derruidas así como demoler los elementos inestables. Este proyecto, que ahora se anexa como documentación complementaria, no fue informado por parte de esta Delegación Territorial. En el Proyecto actual se plantea también la demolición de la crujía derecha del patio que contiene el cuerpo de escaleras.

La documentación del Proyecto describe el estado original del edificio y la situación actual tras las actuaciones de demolición y estabilización urgentes ya ejecutadas. Se pretende reconstruir el edificio teniendo como base su estado originario y manteniendo en la medida de lo posible los elementos protegidos en el Catálogo del PGOU de Cádiz.

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

La parcela se encuentra incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Cádiz, declarado BIC mediante RD 2754/1978 (BOE 25/11/1978), cuya protección se encuentra regulada en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico integrado en el documento de Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobada el 24.11.2011. El Catálogo establece para el inmueble el Grado de Protección Arquitectónica 2-Preferente y Grado de Protección Arqueológica de cautela Subyacente 1-Intensivo. Se encuentra también en el entorno del Monumento del Oratorio de la Santa Cueva declarado Bien de Interés Cultural mediante Real Decreto 3381/1981 (BOE 25/01/1982)

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

El Catálogo del PGOU de Cádiz cuenta con las determinaciones de protección de bienes inmuebles que establece el Art. 30 de la Ley 14/2007, documento en el que se fundamenta la delegación de competencias al Ayuntamiento para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos que no sean Monumentos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40, excepto en el caso de demoliciones, que no son delegables, y que se regirán por lo establecido en el Art. 38.3 de la Ley 14/2007 y el Art. 21.3 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. En este caso también es competente la Consejería para autorizar las obras de intervención al encontrarse en el entorno del BIC del Oratorio de la Santa Cueva.

El inmueble está protegido de forma individual conforme a las determinaciones señaladas en la Ficha AVH2-12-2367110 del Catálogo del PGOU. Respecto a la Protección Arquitectónica, aparece con el Grado de Protección 2-Preferente, que implica la protección del esquema tipológico de casa plurifamiliar con patio principal cuadrado con sus distintas crujías y el cuerpo de escalera. En la ficha no se señalan elementos singulares a proteger. Las obras a ejecutar deben adecuarse a las condiciones establecidas en el Art. 4.2.20 de las Normas Urbanísticas.

En cuanto a la Protección Arqueológica se establece el Grado de cautela subyacente 1-Intensivo que significa, según el Art. 4.5.9 de las Normas Urbanísticas, la necesidad de documentar las unidades estratigráficas estructurales o deposicionales para verificar su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos, siguiendo las fases que se establecen en el apartado 2 de este artículo.

El documento complementario aportado en diciembre contiene el Proyecto de Demolición Parcial y de Consolidación visado a mediados de 2021 en el que se basaron las actuaciones que permitieron detener el

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 6/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



deterioro del edificio y garantizar las condiciones de seguridad del mismo, que incluye fotografías del estado en el que se encontraba. Se justifica también el mal estado de conservación y escasa capacidad portante del cuerpo de escalera existente que da lugar a la propuesta de su demolición; así como se incluye también el plano con el alzado compuesto de la fachada del edificio con las colindantes, en su estado actual y la propuesta modificada.

Por su parte, el Proyecto contempla la reconstrucción del edificio manteniendo la estructura original tanto en su interior, excepto el cuerpo de escalera, acondicionándolo como edificio plurifamiliar para 15 viviendas. De la fachada sólo se modifica una puerta,

En base a todo lo anterior se deduce que las obras recogidas en el Proyecto servirán para acabar de estabilizar el edificio dotándolo de las condiciones de salubridad y habitabilidad necesarias para albergar el nuevo uso residencial, al tiempo que con ello se garantiza la preservación de los valores patrimoniales señalados en el Catálogo del PGOU.

Tan sólo señalar que el grado de protección arqueológica implica que las actuaciones a realizar deben contar antes de su inicio con la autorización de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes. Se presentará para ello en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización.

6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, revisado el proyecto y la documentación anexa junto a los condicionantes patrimoniales de aplicación, las obras contenidas en el mismo se evalúan con carácter FAVORABLE condicionado a la presentación del correspondiente estudio arqueológico.

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

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 7/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



4)

Expte.: 2022/097

Localidad: UBRIQUE

Emplazamiento: C/Nevada, 4-6

Asunto: Demolición de edificio y construcción de edificio para garaje y vivienda unifamiliar

3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	Actuación localizada en un Conjunto Histórico.
Datos del bien:	CH Ubrique. - DECRETO 91/2003, de 1 de abril, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado a tal efecto de la población de Ubrique (Cádiz) BOE n.º 133 del 4 de junio.
Delegación de competencias:	Sin competencias delegadas

4 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 24 de febrero tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de autorización para la demolición de la vivienda situada en Calle Nevada n.º 4 de Ubrique y la posterior ejecución de una vivienda unifamiliar en la parcela resultante de agregar al nuevo solar el contiguo constituido por la parcela n.º 6 de la misma calle. La solicitud se presenta acompañada del Proyecto de Demolición de la edificación existente en finca n.º 4 y Proyecto Básico de la edificación propuesta en la finca resultante.

El 14 de noviembre se remite informe de petición de nueva documentación referente a la necesidad de solicitar la agregación de las fincas donde se asentará el proyecto, recibándose la subsanación el día 30 de noviembre. La agregación se justifica porque la longitud de las fachadas así como las superficies de las parcelas no reúnen las condiciones mínimas para desarrollar una vivienda adaptada a las necesidades actuales., y además se afirma que ambas fincas estuvieron unidas antiguamente, lo que se demuestra con la aportación de copia de la escritura.

La vivienda existente en el n.º 4 está compuesta por planta baja más soberado cubierto por un forjado inclinado que genera alturas interiores que van desde 1,36 a 3,90 metros. Se plantea su demolición por estar en estado de ruina, con numerosos derrumbes y vigas partidas según se desprende del proyecto presentado. En la documentación se incluye la distribución de la vivienda de la parcela n.º 6 a pesar de ser ya un solar (identificado en catastro como Calle Fuentezuela n.º 11)

Se proyecta construir una vivienda de dos plantas sobre la parcela resultante de unir las fincas n.º 4 y 6 con una superficie total de 140 m², con fachada principal a Calle Nevada y trasera a Calle Fuentezuela. En la fachada principal de 8 metros de longitud se abren 4 huecos, la puerta de acceso a la vivienda y otra al garaje en planta baja, y un balcón y ventana en planta alta; por su parte, en la fachada trasera se abre una pequeña puerta con acceso directo al patio.

La calle principal presenta una acusada pendiente, originando una diferencia de cota de 1,30 metros entre el punto más alto y el más bajo de la fachada. La parcela tiene también desnivel hacia el interior, encontrándose el patio trasero a cota -0,75 metros respecto al piso de planta baja de la vivienda.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 8/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

Las fincas se incluyen en el ámbito declarado BIC en la categoría de Conjunto Histórico del casco antiguo de Ubrique declarado mediante Decreto 91/2003, cuyo régimen de protección queda definido mediante la ordenanza de Casco Antiguo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 08.05.87 y que tienen la Adaptación Parcial a la LOUA aprobada el 27.01.10. El Catálogo contempla las edificaciones individualmente protegidas, entre las que no se encuentran las parcelas objeto del proyecto.

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

Por otro lado, el Ayuntamiento no tiene delegadas las competencias para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40, por lo que será esta Delegación Territorial quien deba autorizar las obras de nueva ejecución reflejadas en el proyecto.

El Art. 20.3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español dispone que hasta la aprobación definitiva del Plan de Protección del Conjunto Histórico no se pueden autorizar actuaciones que generen nuevas alineaciones, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de parcelas; no obstante, el apartado VII.2.4. 3 de las Normas Urbanísticas permite las agregaciones de parcelas con la condición de que la composición de la fachada establece que cuando se produzcan agregaciones de parcelas, la composición de la o las fachadas refleje la división parcelaria preexistente, hecho que se cumple puesto que las fachadas de las viviendas ya reflejaban una composición unitaria que en la propuesta sustitutoria se mantiene con una distribución similar aunque con nuevos huecos según el programa que se desarrolla interiormente.

Por su parte, el Art 21.3 de la citada Ley establece que la conservación de los Conjuntos Históricos declarados BIC comporta el mantenimiento de las estructuras urbana y arquitectónica, así como 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. La demolición de la construcción situada en la parcela n.º 4 se justifica porque la estructura existente presenta un estado de semirruina, mientras que la n.º 6 ya está demolida al tratarse de un solar.

Las obras que se permitan han de reunir las condiciones previstas en la Ordenanza n.º 1 de Casco Antiguo desarrollada en el Capítulo 2 del Título VII de las Normas Urbanísticas, y en particular las recogidas en la Sección 3ª de Condiciones Estéticas que regula los parámetros a aplicar en cuanto a composición y acabados de las fachadas y características de las Cubiertas. Esta regulación se verá a su vez complementada por las Condiciones Generales establecidas en el Capítulo 4 del Título II. A este respecto, señalar que en el ámbito del Conjunto Histórico no debe sobresalir ninguna instalación que pueda perjudicar la estética de la fachada ni sobresalir de la cubierta.

Una vez analizada la documentación presentada se señala lo siguiente,

- Es factible la agregación de las parcelas números 4 y 6 de la Calle Nevada, dado que con ello se consigue mejores condiciones para desarrollar el programa de la vivienda unifamiliar, a este respecto es necesario advertir que se ha de solicitar al Ayuntamiento la licencia de agregación previamente a las licencias de demolición y de obra.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 9/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- La propuesta sustitutoria cumple lo regulado en las normas urbanísticas de aplicación en el ámbito del Conjunto Histórico.

6 – CONCLUSIONES

En consecuencia, revisada la documentación sobre la solicitud de agregación así como la correspondiente a la autorización de la demolición y la obra nueva, se estima que las actuaciones propuestas tienen carácter FAVORABLE.

5)

Expte.: 2022/117

Localidad: OLVERA

Emplazamiento: C/ Calvario, 82

Asunto: Demolición de inmueble para la construcción de vivienda plurifamiliar

3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	Actuación localizada en un Conjunto Histórico
Datos del bien:	CH Olvera. - Real Decreto 1603/1983, de 13 de abril, por el que se declara Conjunto Histórico-Artístico la Villa de Olvera (Cádiz). BOE del 11 de junio de 1983.
Delegación de competencias:	Competencias no delegables (Demolición)

4 – DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 10 de marzo de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial solicitud de informe acerca de la demolición y posterior ejecución de edificio plurifamiliar en la Calle Calvario n.º 82 del municipio de Olvera, que viene acompañada del Proyecto de Demolición de la edificación existente y del Proyecto Básico de la propuesta sustitutoria.

Revisada la documentación aportada se solicita mediante resolución firmada el día 3 de noviembre su subsanación en el sentido de incorporar información complementaria sobre las fachadas analizando su adecuación a la arquitectura tradicional del Conjunto Histórico y en especial de las calles donde se asienta mediante planos acotados de la propuesta y su relación con los edificios colindantes, así como sección transversal por el hueco del ascensor.

El día 1 de diciembre se hace entrega de la nueva documentación que incluye los nuevos alzados acotados y puestos en relación con los de las edificaciones colindantes, acompañada de informe técnico municipal certificando la compatibilidad de la propuesta con el planeamiento urbanístico de aplicación.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 10/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Se propone la demolición de una vivienda unifamiliar de 2 plantas que está en mal estado de conservación, según se declara en el proyecto, sobre una parcela muy alargada de 26 m. de longitud por unos 4 m. de ancho que tiene fachada a las calles Calvario y San Juan Bosco. Esta parcela presenta una diferencia de cota entre las rasantes de ambas calles de algo más de 10 m., aunque actualmente la rasante interior va subiendo progresivamente desde la Calle Calvario hasta alcanzar 1,90 m. en la trasera, generando un muro de contención de más de 8 m. de alto rematado superiormente por un cerramiento que da a la Calle San Juan Bosco.

Esta gran diferencia de cota se aprovecha en la propuesta para ejecutar un total de 4 viviendas, 3 de ellas con acceso desde la Calle Clavario a través de un cuerpo de escalera y ascensor situado en la primera crujía y la 4ª vivienda se sitúa hacia la Calle San Juan Bosco. Ésta tiene 2 plantas, con garaje y acceso en planta baja y un apartamento de 38 m² en la primera, quedando apoyada en la estructura de las otras viviendas que quedan soterradas respecto a esta vía.

Las condiciones de iluminación y ventilación se resuelven mediante un patio central de 10,70 m² de superficie. La primera crujía hacia la calle principal, Calvario, queda cubierta por un paño inclinado de tejas, manteniéndose el resto como azotea para uso de la vivienda hacia San Juan Bosco.

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

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

Por otra parte, el instrumento de ordenación urbanística vigente en Olvera son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNS) aprobadas el 17.05.99, con adaptación parcial a la LOUA desde el 18.05.10, y que contiene el Catálogo de edificaciones protegidas. La edificación está incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Olvera declarado Bien de Interés Cultural (Real Decreto 1603/1983) aunque no está protegida de forma individual en el Catálogo urbanístico.

El planeamiento urbanístico contiene las determinaciones de protección de bienes inmuebles que establece el Art. 30 de la Ley 14/2007, documento en el que se fundamenta la delegación de competencias al Ayuntamiento para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos que no sean Monumentos, Jardines Históricos y Zonas Arqueológicas, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40, excepto en el caso de demoliciones, que no son delegables, y que se regirán por lo establecido en el Art. 38.3 de la Ley 14/2007 y el Art. 21.3 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

El Art 21.3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español establece que la conservación de los Conjuntos Históricos declarados BIC comporta el mantenimiento de las estructuras urbana y arquitectónica, así como 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. La demolición de la construcción situada en la parcela objeto del proyecto se justifica por el mal estado de conservación en el que se encuentra, presentando importantes patologías estructurales tanto en los muros como cubierta y acabados derivado de la mala calidad técnica de la edificación y el estado de abandono que sufre desde hace tiempo.

Las actuaciones permitidas en el Conjunto Histórico se rigen por los parámetros regulados en la ordenanza de "Conjunto Histórico" desarrollada en el Art. 174 y siguientes de las Normas Urbanísticas, a los que se

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 11/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ajusta la propuesta sustitutoria reflejada en el proyecto; no obstante, se considera necesario ajustar la composición de la fachada hacia la Calle San Juan Bosco siguiendo ejes de simetría en la vertical (Art. 183.1.a) lo que significa desplazar el balcón superior hasta hacer coincidir su eje con el que la puerta de garaje.

6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, revisado el proyecto y los condicionantes urbanísticos y patrimoniales de aplicación, se estima que las actuaciones propuestas tienen un carácter FAVORABLE, condicionado al ajuste de la fachada trasera en el sentido anteriormente expuesto.

6)

Expte.: 2022/157

Localidad: ALGODONALES

Emplazamiento: C/ Cárcel vieja, 8

Asunto: Demolición de edificación existente y construcción de nueva vivienda unifamiliar entre medianeras

3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	Actuación localizada en un Conjunto Histórico
Datos del bien:	CH Algodonales. - DECRETO 90/1985, de 2 de mayo, por el que se declara conjunto histórico artístico la Villa de Algodonales (Cádiz) publicado en BOJA n.º 60 del 11 de junio de 1985.
Delegación de competencias:	Competencias no delegables (Demolición)

4 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 24 de marzo tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de autorización para la demolición de edificio existente y posterior ejecución de una vivienda unifamiliar entre medianeras en la Calle Cárcel Vieja n.º 8 de Algodonales. La solicitud viene acompañada del Proyecto Básico de vivienda unifamiliar y de Demolición de edificio existente.

El proyecto plantea el derribo de una edificación de dos plantas (B+1) levantada sobre un solar de 45,72 m² actualmente en bruto, para ejecutar posteriormente una nueva vivienda unifamiliar compuesta por dos plantas sobre rasante más castillete y una superficie construida de 87,97 m². La parte izquierda de la primera crujía de planta baja, aproximadamente un metro, se encuentra bajo la edificación del inmueble n.º

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 12/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



10 de la misma calle, de manera que se genera una longitud de fachada en planta baja de 3,4 metros y de 2,4 metros en planta alta.

La fachada queda configurada mediante un solo eje de modulación formado por una ventana con dimensiones de puerta en planta baja y un balcón en planta alta, por su parte la puerta de acceso a la vivienda está desplazada hacia la izquierda insertada bajo el volumen de la edificación vecina. No contiene zócalo ni recercados de huecos quedando en su totalidad acabada en mortero monocapa sin que se haya especificado en el proyecto el color de terminación. No se concreta tampoco el tipo de carpintería exterior ni las características de los acabados.

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

La parcela se encuentra incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Algodonales, declarado Bien de Interés Cultural mediante Decreto 90/1985, de 2 de mayo (BOJA del 11 de junio de 1985), cuyas determinaciones de protección se encuentran recogidas en el Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos y Yacimientos Arqueológicos del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado el 12.05.2003 y su Adaptación Parcial a la LOUA aprobada el 06.03.2012.

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

Dicho espacio cuenta con las determinaciones de protección de bienes inmuebles que regula el Art. 30 de la citada Ley a través del Catálogo de las PGOU, documento en el que se fundamenta la delegación de competencias al Ayuntamiento para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos que no sean Monumentos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40, excepto en el caso de demoliciones, que no son delegables, y que se regirán por lo establecido en el Art. 38.3 de la Ley 14/2007 y el Art. 21.3 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

El inmueble objeto del proyecto no está protegido de forma individual en el Catálogo, por lo que los parámetros de aplicación son los que establece la Ordenanza n.º 1 de “Casco Antiguo” del PGOU regulados en el Capítulo 2 del Título VII. El control de los valores patrimoniales se realiza mediante lo regulado en la Sección 3 “Condiciones Particulares Estéticas” (Art. 7.2.13 y siguientes) además de las Condiciones Generales del Capítulo 5 del Título III.

En relación al proyecto presentado se señala que la pintura de la fachada debe ser de color blanco (Art. 7.2.15.1) y la carpintería exterior deberá cumplir con lo especificado en el Apartado 6 del Art. 7.2.15 de las Normas Urbanísticas. Por otra parte, el diseño y composición de la fachada debe seguir las pautas de la edificación tradicional, según se indica en el Art. 7.2.13, donde no encaja la ventana con dimensiones de puerta planteada en planta baja. El balcón debe quedar a la misma altura que los de las edificaciones colindantes de manera que la nueva fachada quede armonizada con las del entorno.

Así pues, una vez analizado el Proyecto se considera viable realizar la demolición del edificio existente al ser una construcción reciente en bruto que no tiene asignado ningún valor patrimonial. En cuanto a la propuesta sustitutoria, se estima necesario modificar tanto el hueco de planta baja como el balcón, debiendo quedar ambos con las dimensiones que indica la normativa urbanística al objeto de armonizar

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 13/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



una fachada tan estrecha con las dos colindantes. Todo ello sin menoscabo del cumplimiento de otros condicionantes urbanísticos y técnicos que le sean de aplicación.

6 – CONCLUSIONES

En consecuencia, revisados los condicionantes urbanísticos y patrimoniales de aplicación al Proyecto, se considera de forma FAVORABLE la demolición de la edificación existente, así como también se evalúa FAVORABLEMENTE la propuesta sustitutoria aunque condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

- Modificar el hueco de ventana de planta baja de forma que su alfeizar quede al menos 50 cm. por encima del acerado.
- Bajar el forjado de piso de planta primera para que el balcón quede a la misma altura que los de las edificaciones colindantes.
- Justificar los parámetros regulados en la Sección 3, del Capítulo 2 del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU, incluyendo dimensiones y materiales de todos los elementos que definen la fachada. Analizar la propuesta con la inserción de los alzados acotados de las edificaciones colindantes.

Por último añadir que el proyecto debe incluir las obras necesarias para suprimir las instalaciones exteriores adosadas a la fachada que deben quedar soterradas, según se especifica en el Apartado 8 del Art. 7.2.15. de las Normas Urbanísticas.

7)

Expte.: 2022/206

Localidad: SETENIL

Emplazamiento: C/ Cantarería, 3

Asunto: Sustitución parcial de cubierta y carpinterías en fachadas

3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	Actuación localizada en un Conjunto Histórico
Datos del bien:	CH Setenil de las Bodegas. DECRETO 15/1985, de 22 de enero, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico-Artístico a la Villa de Setenil de las Bodegas (Cádiz) publicado en BOJA n.º 17 de 22.02.1985.
Delegación de competencias:	Sin competencias delegadas

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 14/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



4 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 19 de abril de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud acerca de la autorización de las obras de consolidación con sustitución parcial de cubierta así como de carpinterías en las fachadas de la vivienda unifamiliar situada en la Calle Cantarería n.º 3 del municipio de Setenil de las Bodegas. La solicitud viene acompañada del Proyecto de Ejecución.

Las obras consisten en la sustitución del forjado inclinado de la planta primera de la vivienda formado por vigas de madera y terminado en teja árabe por encontrarse en mal estado de conservación, suponiendo una superficie de 71,30 m²; así como la carpintería de los huecos de fachada que son tres ventanas, una puerta de balcón y la puerta de entrada.

Se proyecta un nuevo forjado inclinado de viguetas autorresistentes de hormigón pretensado y nueva carpintería de aluminio lacado en color madera excepto la puerta de entrada que será de madera. Se aprovecha la intervención para mejorar las instalaciones de electricidad y telecomunicaciones de la vivienda.

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

La parcela se encuentra en el ámbito declarado BIC en la categoría de Conjunto Histórico-Artístico del casco antiguo de Setenil de las Bodegas, aunque no se encuentra protegida de forma individual en el catálogo urbanístico. El instrumento de ordenación urbanística vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística con aprobación definitiva del 31.07.06. Conforme a este planeamiento, a la finca se le aplican las Condiciones Particulares de la Zona "Conjunto Histórico" reguladas en el Art. 9.2.4 y siguientes de las Normas Urbanísticas.

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

Así mismo, el municipio no cuenta con el instrumento de planeamiento que establezca las determinaciones de protección de bienes inmuebles que indica el Art. 30 de la Ley 14/2007, por lo que el Ayuntamiento no tiene delegadas las competencias para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos que no sean Monumentos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40, por lo que será también esta Consejería la que deba autorizar las obras de nueva construcción.

En la propuesta se mantiene tanto el volumen existente como la configuración general del inmueble y la fachada, al tratarse de actuaciones de mejora de las condiciones de seguridad y habitabilidad de la vivienda permitidas en el planeamiento urbanístico de aplicación y que facilitan la preservación de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico.

6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, una vez revisada la documentación del proyecto aportado, se estima que las obras planteadas tiene un carácter FAVORABLE desde el punto de vista patrimonial.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 15/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



8)

Expte.: 2022/213

Localidad: CÁDIZ

Emplazamiento: C/ Teniente Andújar, 17-19

Asunto: Demolición de finca residencial existente para obras de nueva construcción

3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	Actuación localizada en un Conjunto Histórico
Datos del bien:	CH Cádiz.- REAL DECRETO 2754/1978, de 14 de octubre, por el que se amplía la declaración de conjunto histórico-artístico a favor de la ciudad de Cádiz, comprendiendo la totalidad del casco antiguo de la ciudad (BOE 25/11/1978)
Delegación de competencias:	Competencias no delegables (demolición)

4 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 5 de mayo de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe acerca de la autorización de las obras de demolición de edificación existente en la Calle Teniente Andújar 17-19 de Cádiz, y la posterior ejecución de un nuevo edificio plurifamiliar para 4 viviendas y 2 locales en bruto. La Solicitud viene acompañada del Proyecto de Demolición y del Proyecto Básico.

Se trata de un edificio de dos plantas (B+1) y castillete de escalera que tiene 2 locales en planta baja y una vivienda distribuida principalmente en planta alta, levantado sobre una parcela de 147 m². Según se argumenta en el Proyecto de Demolición, la construcción se encuentra en mal estado de conservación porque está deshabitada desde hace varios años, teniendo una distribución interior muy desestructurada y una fachada muy irregular que dificultan el desarrollo de los nuevos usos que se pretenden. En Catastro, aunque se identifican con los dos números 17 y 19 de la calle, aparece como una sola finca.

El proyecto consiste en un nuevo edificio de tres plantas (B+2) y castillete de cubierta en el que se propone el desarrollo de dos locales en bruto en planta baja además del núcleo de acceso al resto de plantas compuesto por escalera y ascensor, junto a dos apartamentos en cada una de las dos plantas superiores. La iluminación y ventilación interior se resuelve mediante un patio trasero de 27,25 m² de superficie. Resulta una superficie global construida de 362,68 m².

La nueva fachada se formaliza mediante cuatro ejes de modulación formado por tres puertas de acceso en planta baja además de un hueco para escaparate, y cuatro balcones iguales en cada una de las plantas superiores. Se diseñan dos líneas de cornisas, una para separar la planta baja de las superiores y otra de coronación del edificio donde arranca el pretil de la azotea. En cuanto a acabados, la fachada quedará enfoscada con mortero de cemento y pintada en color blanco mate, las ventanas serán de aluminio lacadas en blanco y barandilla perimetral de acero laminado en los balcones.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 16/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

La parcela se encuentra incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Cádiz, declarado BIC mediante RD 2754/1978 (BOE 25/11/1978), cuya protección se encuentra regulada en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico integrado en el documento de Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobada el 24.11.2011.

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

El Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico contiene las determinaciones de protección de bienes inmuebles que establece el Art. 30 de la Ley 14/2007, documento en el que se fundamenta la delegación de competencias al Ayuntamiento para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos, cuando no sean Monumentos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas ni a sus entornos, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40, excepto en el caso de demoliciones, que no son delegables, y que se regirán por lo establecido en el Art. 38.3 de la Ley 14/2007 y el Art. 21.3 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

El Catálogo del PGOU no establece la protección individual del inmueble aunque al encontrarse en el Barrio de Santa María, tiene asignada la Protección Arqueológica Grado 0-Máximo. También se localizan en su entorno otras edificaciones que sí están protegidas, se trata del inmueble colindante identificado con los números 11-13-15 y que aparece con el Grado 2-Preferente de Protección Arquitectónica, Grado 1-Singular de Protección Etnológica y Grado 0-Máximo de Protección Arqueológica.

La nueva edificación ha de cumplir lo especificado en el Capítulo 2 del Título 7 de las Normas Urbanística sobre "Ordenanza de Zona del Casco Histórico" (Art. 7.2.1 y siguientes), que respecto a la posición de los forjados de planta de piso (Art.7.2.6.5) se establece que se situarán a la de los edificios colindantes que estén catalogados, como es éste el caso. Por otro lado, el Proyecto debe justificar en detalle el cumplimiento del Art. 7.2.9 sobre "Condiciones Estéticas", se ha de cumplir también el Art. 2.3.7 que establece que los tendidos eléctricos y telefónicos no podrán disponerse sobre las fachadas, ni tenderse sobre vías o espacios libres públicos.

En cuanto a la Protección Arqueológica, según el Art. 4.5.8 de las Normas Urbanísticas, el tipo de intervención arqueológica será de excavación extensiva al objeto de documentar al completo el registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos, relacionando el ámbito diacrónico (periodos de ocupación) con el sincrónico (funciones por cada periodo). El estudio debe seguir lo indicado en los apartados 3 y 4 de este mismo artículo.

En base a todo lo expuesto anteriormente, se estima que las obras planteadas consiguen mejorar el aspecto exterior de la calle dado que la edificación existente está en mal estado, presentando una fachada disonante con la tipología de las edificaciones protegidas en el Barrio de Santa María, mientras que la nueva fachada está en consonancia con las de su entorno, en especial la del edificio catalogado contiguo.

Tan solo señalar que el grado de protección arqueológica implica que las actuaciones a realizar deben contar antes de su inicio con la autorización de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes. Se presentará para ello en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 17/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, una vez revisados los condicionantes patrimoniales que afectan a la propuesta, las obras se estiman con carácter FAVORABLE aunque condicionadas a la presentación del estudio arqueológico señalado.

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

9)

Expte.: 2022/231

Localidad: UBRIQUE

Emplazamiento: C/ Ronda, 62

Asunto: Acondicionamiento de edificio en bruto para garaje y vivienda unifamiliar

3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	Actuación localizada en un Conjunto Histórico
Datos del bien:	CH Ubrique. - DECRETO 91/2003, de 1 de abril, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado a tal efecto de la población de Ubrique (Cádiz) BOE n.º 133 del 4 de junio.
Delegación de competencias:	Sin competencias delegadas

4 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 6 de mayo de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe acerca de la autorización de las obras sobre edificio existente en bruto para la adecuación de garaje y vivienda unifamiliar entre medianeras situado en la Calle Ronda n.º 62 del municipio de Ubrique, que viene acompañada del Proyecto Básico.

Tras ser informado, se solicita documentación complementaria referente al proyecto originario de la edificación existente, alzados de las edificaciones colindantes así como la justificación de una serie de parámetros. Se recibe la subsanación a dichos requerimientos el día 2 de diciembre.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 18/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Se trata de un edificio de tres alturas (PB+2) más ático levantado sobre una parcela de 104,63 m² de superficie que está en bruto en el que ahora se propone adecuar una vivienda unifamiliar con garaje. En planta primera se dispone la zona de día que contiene salón-estar, cocina-comedor, aseo y lavadero; en planta segunda se encuentra la zona de noche con tres dormitorios, vestidor y dos cuartos de baño; y en el ático, sala-estudio por donde además se accede a dos azoteas, una situada hacia fachada y otra en la parte trasera. La superficie total construida es de 317 m². Se ha aportado como Anexo el proyecto y licencia de obras que permitió realizar la construcción existente.

La vivienda tendrá un patio trasero de 8,65 m² de superficie y dos azoteas con 15 m² y 17 m², además de una pequeña terraza de 2,4 m² en planta primera a la que se accede desde la zona de cocina-comedor. El cuerpo de escalera se sitúa en la segunda crujía. Las cubiertas son planas excepto la del ático que es a dos aguas terminada en teja cerámica, además de un pequeño faldón inclinado que vierte aguas hacia la calle.

La fachada tiene una altura de 9,15 m. en su lado más corto y 9,85 en el más largo como resultado de la acusada pendiente de la calle. El proyecto plantea la modificación de los huecos existentes en la fachada y la supresión de las cornisas que actualmente separan las plantas a la altura de los forjados, resultando una composición de dos ejes modulares conformados, en planta baja por la puerta de acceso peatonal y la de garaje, y en las otras dos superiores por huecos balconeros con barandilla. No contiene zócalo. El cuerpo del ático aparece retranqueado unos 4 metros de la fachada.

El acabado exterior se realiza con mortero de cemento acabado en pintura pétreo de color blanco. La carpintería es metálica sin rotura de puente térmico (sin RPT). No se especifican las características de la cerrajería en cuanto a materiales y acabados.

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

La parcela se encuentra incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Ubrique declarado Bien de Interés Cultural mediante Decreto 91/2003, cuyo régimen de protección queda definido mediante la ordenanza de Casco Antiguo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 08.05.87 y que tienen la Adaptación Parcial a la LOUA aprobada el 27.01.10. El Catálogo contempla las edificaciones individualmente protegidas, entre las que no se encuentra la parcela objeto del proyecto.

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

Por otro lado, el Ayuntamiento no tiene delegadas las competencias para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40, por lo que será esta Delegación Territorial quien deba autorizar las obras reflejadas en el proyecto.

A la edificación le afecta la Ordenanza N°1 – Casco Antiguo desarrollada en el Capítulo 2 del Título VII de las Normas Urbanísticas, de su aplicación se derivan los aspectos a subsanar señalados en el informe anterior,

- Proyecto de Ejecución y la correspondiente Licencia de Obras que ha permitido materializar la edificación existente y en la que se basa el proyecto, o bien, informe de viabilidad urbanística municipal de la construcción existente con la justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de aplicación.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 19/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Se Anexa el anterior Proyecto Básico y de Ejecución de Locales Entremedianeras visado en 1997 y la correspondiente licencia de obras que permitió ejecutar la edificación existente.

- Levantamiento de ambos frentes de la Calle Ronda, incorporando el alzado de la fachada propuesta, al objeto de comprobar la consolidación de las 3 plantas que permita elevar la edificación propuesta hasta este número, justificando la adecuación de la altura de pisos, la de la cornisa y la total de la edificación respecto a la de los edificios colindantes tal y como establece la normativa.

Acotado de la fachada propuesta justificando las dimensiones de huecos y macizos, así como la altura de pisos en relación con los parámetros urbanísticos de aplicación. Especificar todos los materiales y acabados de los elementos y paramentos que la componen.

Extender hasta un mínimo de 3 metros el faldón inclinado de la última planta con vierteaguas hacia la calle al objeto de cumplir rematar con cubierta inclinada la primera crujía que establece la normativa, así como justificar la proporción máxima del 20% y superficies máximas de las azoteas transitables.

Se presenta un modificado del Proyecto Básico que contiene la planimetría solicitada del alzado de los edificios colindantes con la inserción de la fachada proyectada, así como los materiales de acabado de los elementos que la componen junto con las dimensiones de los huecos.

Por su parte, el modificado del proyecto plantea extender los paños inclinados cubiertos con teja para cumplir con la superficie máxima de 15 m² de azotea, quedando ésta distribuida en dos, una de 10 m² hacia la fachada y otra de 5 m² en la parte trasera. El resto de las condiciones de la edificación se ajustan al proyecto inicial que obtuvo licencia de obra en el año 1997.

Señalar también que en el ámbito del Conjunto Histórico no debe sobresalir ninguna instalación que pueda perjudicar la estética de la fachada ni sobresalir de la cubierta.

6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, revisado el proyecto y la documentación Anexa junto con los condicionantes patrimoniales de aplicación, se estima que las actuaciones propuestas tienen un carácter FAVORABLE.

10)

Expte.: 2022/309

Localidad: ESPERA

Emplazamiento: C/ Corredera, 2

Asunto: Sustitución de vivienda unifamiliar entre medianeras

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 20/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	Actuación localizada en entorno de BIC (Expte. incoado)
Datos del bien:	Entorno de BIC, incoado mediante la Resolución de 7 de enero de 1985 de la Dirección General de Bellas Artes, por la que se acuerda tener por incoado expediente de declaración de monumento histórico-artístico a favor de la Iglesia Parroquial de Santa María de Gracia, en Espera (Cádiz), publicado en BOJA n.º 7 de 25 de enero de 1985.
Delegación de competencias:	Competencias no delegables (Entorno BIC)

4 – DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 5 de julio de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe acerca de la autorización de las obras de demolición de la edificación existente en la finca n.º 2 de la Calle Corredera del municipio de Espera para construir una vivienda unifamiliar. Simultáneamente y en expediente separado se plantea la demolición de otra edificación anexa existente en la finca n.º 4 porque se pretende hacer una reparcelación de ambas parcelas mediante la segregación de parte de la finca n.º 2 para agregarla a la n.º 4, donde también se plantea edificar una vivienda unifamiliar objeto de otro proyecto. Junto a la solicitud, se hace entrega del Proyecto Básico y de Demolición de ambos inmuebles además del Proyecto de Parcelación presentado ante el Ayuntamiento para la obtención de la correspondiente licencia de parcelación.

La finca n.º 2 de la Calle Corredera tiene actualmente una superficie de suelo de 320 m² que pasarían a ser 274 m² tras la cesión de 46 m² a la n.º 4 que pasa de tener 97 m² a 143 m² de suelo tras la reparcelación. Ambas viviendas tienen actualmente estancias compartidas con accesos comunes por lo que en la práctica no existen límites claros entre ellas. Esta actuación cumple las especificaciones establecidas en las Normas Urbanísticas relativas a la Ordenanza de aplicación (Casco Antiguo-Grado I)

Se trata de dos edificaciones de la misma familia aunque cada proyecto tiene su promotor, que están deshabitadas y en estado ruinoso. Ambas tienen dos plantas hacia la Calle Corredera y una hacia la Calle Primero de Mayo cuya rasante está elevada 5,5 metros respecto de la principal, lo que significa que su acceso se produzca directamente a planta segunda. El edificio existente en la Calle Corredera n.º 2 es una construcción del siglo XIX con una superficie construida de 486 m² y estructura de muros de carga de tapial y mampostería, forjados de alfarjías de madera y cubierta inclinada de tejas.

La propuesta consiste en una nueva edificación de dos plantas hacia la Calle Corredera y un pequeño volumen hacia la Calle Primero de Mayo para garaje que monta sobre las plantas anteriores, aquí soterradas, resultando una superficie total construida de 407 m². La vivienda se distribuye alrededor de un patio central, tiene además otro patio trasero de 45 m² de superficie rehundido respecto de la calle secundaria.

La nueva fachada principal se configura mediante tres ejes de modulación similar a los que tiene ahora, con la puerta en posición central y un cierre a cada lado; por su parte, la planta alta consta de tres balcones cuyos huecos aparecen recercados. La fachada secundaria se compone de un cuerpo de una sola altura con la puerta del garaje junto a una tapia ciega más baja. Ninguna de las dos fachadas tienen zócalo, quedando enfoscadas al completo y pintadas con pintura pétreo de color blanco. La carpintería será de aluminio imitación de madera y las persianas tradicionales enrollables de madera. Las cubiertas son inclinadas de teja árabe con 30% de pendiente.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 21/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

La parcela se encuentra en el entorno protegido de la Iglesia Parroquial de Santa María sobre la que se ha incoado expediente de declaración de BIC (Resolución de 7 de enero de 1985, de la Dirección General de Bellas Artes). La ordenación urbanística vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 20.12.2002, que tienen su Adaptación Parcial a la LOUA aprobada el 08.04.2010 (PGOU). En lo que se refiere a las condiciones de protección del patrimonio de bienes inmuebles y yacimientos arqueológicos aparecen en el Catálogo del planeamiento urbanístico (Texto Refundido de 12 de mayo de 2003)

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

El Art. 36 de esta Ley señala que la incoación del procedimiento para la catalogación de un BIC determinará la suspensión de las actuaciones que se estén desarrollando sobre el mismo, y de las licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas, hasta tanto se obtenga la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Según el Art. 28, las actuaciones que se realicen en el entorno estarán sometidas a la autorización prevista en la Ley, al objeto de evitar las alteraciones que pudieran afectar a los valores propios del bien, a su contemplación, apreciación o estudio. En el Plano 8 del PGOU de Espera aparece delimitado el entorno del BIC incoado, quedando en él incluida la finca donde se plantean las actuaciones.

La Iglesia Parroquial Ntra. Sra. de Gracia tiene asignada en el Catálogo urbanístico la Protección Integral al considerarse un inmueble de relevante interés histórico y tipológico, hito y soporte urbano de su entorno. Por su parte, el inmueble objeto del proyecto no está protegido de forma individual aunque sí otros dos de la misma calle, son los localizados en las fincas n.º 6 con Protección Ambiental y n.º 8 con Protección Estructural.

De la Ordenanza de Casco Antiguo-Grado I regulada en el Art. 7.2.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas se derivan las condiciones de las edificaciones en esta zona y, en concreto, el control de los valores tradicionales se recoge en la Sección 3-Condiciones Estéticas, donde se establece como condición genérica que la composición de las fachadas seguirá las pautas de la edificación tradicional (Art. 7.2.1.5). El Art. 7.2.9.2 indica que la altura de las nuevas edificaciones deben ajustarse a la realidad de los edificios tradicionales y emblemáticos colindantes, de tal forma que queden armonizadas con las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.) de éstos.

Por su parte, de las Condiciones Generales de Protección (Art. 2.1.1 y siguientes) de detrae que la protección del casco tradicional implica proteger aspectos más esenciales como el parcelario, la singularidad del viario, el color y aspecto de las calles, al tiempo que se actúa contra la contaminación visual originada por cables, antenas, etc. mediante el soterramiento (Art. 2.4.7). Conforme al Art. 3.4.7, será necesario acometer el enterramiento de las instalaciones de fachada y la adaptación de las acometidas a este sistema.

Una vez analizado el proyecto, se considera que tanto las obras de demolición como la propuesta sustitutoria así como la reparcelación no provocan contaminación visual o perceptiva que degrade los

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 22/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



valores protegidos del BIC de la Iglesia Parroquial Ntra, Sra. de Gracia regulada en el Art. 19 de la Ley 14/2007 y que es objeto de supervisión de esta Delegación Territorial.

Tal y como se justifica detalladamente en la memoria del proyecto, la nueva edificación cumple lo marcado en las normas urbanísticas municipales, no obstante se observa la falta la justificación de la armonización de la fachada con las edificaciones colindantes, especialmente con la de los edificios protegidos, por lo que se estima necesario incorporar en el proyecto un alzado compuesto de todo el borde suroeste de la Calle Corredera en consonancia con los artículos señalados, considerando que las nuevas fachadas se ajustan mejor a las del entorno con huecos sin recercados, tal y como aparecen actualmente. Mediante la preceptiva licencia municipal de obras se controlarán estos condicionantes y los contemplados en la normas que le sean de aplicación.

Por otra parte, al estar la actuación en el entorno BIC, deberán contar antes de su inicio con la autorización, o declaración de innecesariedad, de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes. Se presentará para ello, en su caso, en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización. Estas actividades arqueológicas preventivas serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 de 17 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas así como a las correspondientes modificaciones normativas posteriores que pudieran haberse establecido.

6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, una vez revisado el proyecto y los condicionantes patrimoniales que le afectan, se estima que la demolición y obra nueva planteadas tienen carácter FAVORABLE desde el punto de vista de la preservación de la protección visual y perceptiva del BIC.

11)

Expte: 2022/310

Localidad: ESPERA

Emplazamiento: C/ Corredera, 4

Asunto: Sustitución de vivienda unifamiliar entre medianeras

3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	Actuación localizada en entorno de BIC (Expte. incoado)
Datos del bien:	Entorno de BIC, incoado mediante la Resolución de 7 de enero de 1985 de la Dirección General de Bellas Artes, por la que se acuerda tener por incoado expediente de declaración de monumento histórico-artístico a favor de la Iglesia Parroquial de Santa María de Gracia, en Espera (Cádiz), publicado en BOJA n.º 7 de 25 de enero de 1985.
Delegación de competencias:	Competencias no delegables (Entorno BIC)

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 23/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



4 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 5 de julio de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe acerca de la autorización de las obras de demolición de la edificación existente en la finca n.º 4 de la Calle Corredera del municipio de Espera para construir una vivienda unifamiliar. Simultáneamente y en expediente separado se plantea la demolición de otra edificación anexa existente en la finca n.º 2 porque se pretende hacer una reparcelación de ambas parcelas mediante la segregación de parte de la finca n.º 2 para agregarla a la n.º 4, donde también se plantea edificar una vivienda unifamiliar objeto de otro proyecto. Junto a la solicitud, se hace entrega del Proyecto Básico y de Demolición de ambos inmuebles además del Proyecto de Parcelación presentado ante el Ayuntamiento para la obtención de la correspondiente licencia de parcelación.

La finca n.º 2 de la Calle Corredera tiene actualmente una superficie de suelo de 320 m² que pasarían a ser 274 m² tras la cesión de 46 m² a la n.º 4 que pasa de tener 97 m² a 143 m² de suelo tras la reparcelación. Ambas viviendas tienen actualmente estancias compartidas con accesos comunes por lo que en la práctica no existen límites claros entre ellas. Esta actuación cumple las especificaciones establecidas en las Normas Urbanísticas relativas a la Ordenanza de aplicación (Casco Antiguo-Grado I)

Se trata de dos edificaciones de la misma familia aunque cada proyecto tiene su promotor, que están deshabitadas y en estado ruinoso. Ambas tienen dos plantas hacia la Calle Corredera y una hacia la Calle Primero de Mayo cuya rasante está elevada 5,5 metros respecto de la principal, lo que significa que su acceso se produzca directamente a planta segunda. El edificio existente en la Calle Corredera n.º 4 es una construcción del siglo XIX con una superficie construida de 157 m² y estructura de muros de carga de tapial y mampostería, forjados de alfarjías de madera y cubierta inclinada de tejas.

La propuesta consiste en una nueva edificación de dos plantas hacia la Calle Corredera y un pequeño volumen hacia la Calle Primero de Mayo para garaje que monta sobre las plantas anteriores, aquí soterradas, resultando una superficie total construida de 304 m² distribuida alrededor de un patio medianero de 19 m² de superficie.

La nueva fachada principal se configura mediante dos ejes de modulación de similar estructura que la planteada en la finca n.º 2, con la puerta situada en el eje derecho y un cierre en el izquierdo, mientras que la planta alta consta de dos balcones cuyos huecos aparecen recercados. La fachada secundaria se compone de un cuerpo de una sola altura con la puerta del garaje junto a una tapia ciega más baja. Ninguna de las dos fachadas tienen zócalo, quedando enfoscadas al completo y pintadas con pintura pétreo de color blanco. La carpintería será de aluminio imitación de madera y las persianas tradicionales enrollables de madera. Las cubiertas son inclinadas de teja árabe con 30% de pendiente.

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

La parcela se encuentra en el entorno protegido de la Iglesia Parroquial de Santa María sobre la que se ha incoado expediente de declaración de BIC (Resolución de 7 de enero de 1985, de la Dirección General de Bellas Artes). La ordenación urbanística vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 20.12.2002, que tienen su Adaptación Parcial a la LOUA aprobada el 08.04.2010 (PGOU). En lo que se refiere a las condiciones de protección del patrimonio de bienes inmuebles y yacimientos arqueológicos aparecen en el Catálogo del planeamiento urbanístico (Texto Refundido de 12 de mayo de 2003)

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 24/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

El Art. 36 de esta Ley señala que la incoación del procedimiento para la catalogación de un BIC determinará la suspensión de las actuaciones que se estén desarrollando sobre el mismo, y de las licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas, hasta tanto se obtenga la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Según el Art. 28, las actuaciones que se realicen en el entorno estarán sometidas a la autorización prevista en la Ley, al objeto de evitar las alteraciones que pudieran afectar a los valores propios del bien, a su contemplación, apreciación o estudio. En el Plano 8 del PGOU de Espera aparece delimitado el entorno del BIC incoado, quedando en él incluida la finca donde se plantean las actuaciones.

La Iglesia Parroquial Ntra. Sra. de Gracia tiene asignada en el Catálogo urbanístico la Protección Integral al considerarse un inmueble de relevante interés histórico y tipológico, hito y soporte urbano de su entorno. Por su parte, el inmueble objeto del proyecto no está protegido de forma individual aunque sí otros dos de la misma calle, son los localizados en las fincas n.º 6 con Protección Ambiental y n.º 8 con Protección Estructural.

De la Ordenanza de Casco Antiguo-Grado I regulada en el Art. 7.2.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas se derivan las condiciones de las edificaciones en esta zona y, en concreto, el control de los valores tradicionales se recoge en la Sección 3-Condiciones Estéticas, donde se establece como condición genérica que la composición de las fachadas seguirá las pautas de la edificación tradicional (Art. 7.2.1.5). El Art. 7.2.9.2 indica que la altura de las nuevas edificaciones deben ajustarse a la realidad de los edificios tradicionales y emblemáticos colindantes, de tal forma que queden armonizadas con las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.) de éstos.

Por su parte, de las Condiciones Generales de Protección (Art. 2.1.1 y siguientes) de detrae que la protección del casco tradicional implica proteger aspectos más esenciales como el parcelario, la singularidad del viario, el color y aspecto de las calles, al tiempo que se actúa contra la contaminación visual originada por cables, antenas, etc. mediante el soterramiento (Art. 2.4.7). Conforme al Art. 3.4.7, será necesario acometer el enterramiento de las instalaciones de fachada y la adaptación de las acometidas a este sistema.

Una vez analizado el proyecto, se considera que tanto las obras de demolición como la propuesta sustitutoria así como la reparcelación no provocan contaminación visual o perceptiva que degrade los valores protegidos del BIC de la Iglesia Parroquial Ntra, Sra. de Gracia regulada en el Art. 19 de la Ley 14/2007 y que es objeto de supervisión de esta Delegación Territorial.

Tal y como se justifica detalladamente en la memoria del proyecto, la nueva edificación cumple lo marcado en las normas urbanísticas municipales, no obstante se observa la falta de justificación de la armonización de la fachada con las edificaciones colindantes, especialmente con la de los edificios protegidos, por lo que se estima necesario incorporar en el proyecto un alzado compuesto de todo el borde suroeste de la Calle Corredera en consonancia con los artículos señalados, considerando que las nuevas fachadas se ajustan

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 25/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



mejor a las del entorno con huecos sin recercados, tal y como aparecen actualmente. Mediante la preceptiva licencia municipal de obras se controlarán estos condicionantes y los contemplados en la normas que le sean de aplicación.

Por otra parte, al estar la actuación en el entorno BIC, deberán contar antes de su inicio con la autorización, o declaración de innecesariedad, de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes. Se presentará para ello, en su caso, en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización. Estas actividades arqueológicas preventivas serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 de 17 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas así como a las correspondientes modificaciones normativas posteriores que pudieran haberse establecido.

6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, una vez revisado el proyecto y los condicionantes patrimoniales que le afectan, se estima que la demolición y obra nueva planteadas tienen carácter FAVORABLE desde el punto de vista de la preservación de la protección visual y perceptiva del BIC.

El asistente Carlos Sánchez- Polack Morate manifiesta su disconformidad con la fachada propuesta.

12)

Expte.: 2022/349

Localidad: EL PUERTO

Emplazamiento: Avda. de la Estación, 6

Asunto: Reforma de local para uso de apartamentos turísticos

3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	Actuación localizada en un Conjunto Histórico
Datos del bien:	CH Puerto Sta. María. REAL DECRETO 3038/1980, de 4 de diciembre, por el que se declara conjunto histórico-artístico la ciudad de El Puerto de Santa María (Cádiz) BOE del 28 de enero de 1981.
Delegación de competencias:	Sin competencias delegadas

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 26/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



4 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 19 de julio de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe acerca de la autorización de las obras de reforma de bodega para uso de apartamentos turísticos en la Avda. de la Estación n.º 6 del municipio de El Puerto de Santa María. La solicitud viene acompañada de la Memoria del Proyecto Básico, que se complementa posteriormente tras su requerimiento por parte de esta Delegación en los términos siguientes:

- Documento de Planos del Proyecto con entrada en registro el día 24 de octubre con n.º 2022999011786828.
- Documento de Planos girados ante la imposibilidad de analizarlos por estar incompletos metido en registro de entrada el días 24 de noviembre con n.º 2022999013519102.

Se trata de la Bodega denominada Santísima Trinidad o Sagrada Familia que pertenece a un antiguo complejo badeguero del siglo XIX en el que se han ejecutado varios conjuntos residenciales en otros edificio anexos. Según se informa, en el año 2006 se planteó la rehabilitación del mismo para garajes, comercios y despachos profesionales que ya fue informado favorablemente por esta Delegación pero no ha llegado a ejecutarse. El Proyecto plantea acondicionar el edificio para su destino a apartamentos turísticos ya adaptado al Plan Especial de Protección del Casco Antiguo evitando su progresivo deterioro, si bien no se justifica esta circunstancia ni se aportan fotografías del interior con las que comprobar su estado actual.

La planta está configurada por una nave central y dos laterales separadas mediante una arcada longitudinal con once arcos de medio punto. La central tiene una cubierta a dos aguas de ladrillo por tabla sobre alfarjías sustentada por grandes cerchas de madera que descansan sobre canes acabada en teja árabe. El edificio queda separado del resto de volúmenes de la manzana y alinea a la Avda. de la Estación.

Se plantean 37 apartamentos ocupando las naves laterales mediante la adecuación de las plantas bajas e incorporando una entreplanta sobre ellas, quedando el cerramiento un poco rehundido para resaltar los arcos. Por su parte, la nave central se mantendrá diáfana incorporando jardinería para conseguir una galería interior con aspecto de calle. Para facilitar el acceso a cada apartamento se formaliza en planta baja un paso en sentido longitudinal a cada lado así como un corredor volado en la misma posición con cuatro escaleras exentas. Los laterales quedan conectados mediante una pasarela intermedia y perpendicular a las anteriores donde se ubica también un ascensor exento que sirve a todo el conjunto.

La superficie construida ocupada por los apartamentos será de 1.743,8 m² que sumada a las superficies de las zonas comunes supone una superficie total computable de 2.219,2 m². Los apartamentos son de tres tipologías en función de dónde se ubiquen, hay 8 del Tipo A que tienen una superficie construida de 61,40 m², del Tipo B hay 17 con una superficie de 35,79 m² y del Tipo C son 12 con 53,68 m² de superficie; hay también un espacio habilitado como recepción con unos módulos de servicios situado en el centro de la fachada de la Avda. de la Estación. La planta baja queda con una altura libre de 3 metros mientras que la alta es de 2,5 metros.

Respecto a las fachadas, las situadas en los laterales cortos se dejarán sin carpinterías para resaltar su composición, abriendo los huecos del alzado lateral derecho que aparecen ciegos con formas rehundidas y del alzado lateral izquierdo se amplían hasta el suelo los huecos existentes. También se plantea la apertura hasta el suelo de los huecos de la fachada de la Avda. de la Estación para iluminar y ventilar los apartamentos localizados en esta zona. Por último, se abren ocho huecos en la cubierta para colocar lucernarios al objeto de mejorar la iluminación de la nave central reforzando su aspecto de calle.

En la reforma se mantiene la volumetría y estructura del edificio, así como la disposición de los huecos y la composición de las fachadas, aunque en la documentación del Proyecto no se especifica en detalle las ca-

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 27/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



racterísticas dimensionales ni de materiales y acabados de todos los elementos que definen la envolvente del edificio ni los de las fachadas interiores.

5 – ANÁLISIS Y CONSIDERACIONES DE LA PROPUESTA

La parcela se encuentra incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María declarado Bien de Interés Cultural (RD 3038/1980), cuyo régimen de protección queda definido en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno (PEPRICHyE) de El Puerto de Santa María, aprobado el 28.04.2021. Por otro lado, tiene como planeamiento general un PGOU aprobado el 18.12.1991 que se encuentra adaptado a la LOUA desde el 10.03.2009.

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

Este espacio cuenta con las determinaciones de protección de bienes inmuebles que regula el Art. 30 de la citada Ley a través del PEPRICHyE, sin embargo, el Ayuntamiento no tiene delegadas las competencias para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40, por lo que será esta Delegación Territorial quien deba autorizar las obras contenidas en el proyecto.

El inmueble tiene asignada Protección Arquitectónica en la Categoría N3-Estructural (Ficha N3-49) por sus valores Arquitectónicos y Etnológico. Se protege la composición a nivel espacial y estructural, las fachadas y elementos característicos de las mismas, los patios y elementos singulares de los mismos, la volumetría del conjunto y el tipo de cubierta. Se permiten obras de conservación, reforma menor y parcial (aplicación Apartado 3.2 del Art. 6.2.10 Normas del Plan Especial) que deben ser de tipo “mueble”, reversible, que dejen visualizar todos los espacios y elementos característicos del edificio. La estructura espacial de la bodega debe ser plenamente reconocible.

En cuanto a la Protección Arqueológica, se incluye en la Categoría Subyacente – Grado III, lo que significa que se trata de zonas con dudas sobre la localización de restos previsibles o hipotéticos e interesa, cuando menos, obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer la evolución histórico-urbanística de la zona, y que, en su caso, los restos descubiertos puedan ser conservados integral o parcialmente bajo cimentación. Conforme al Art. 6.3.4.1.3.b) de las Normas y Ordenanzas del Plan Especial. Para las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica por sondeos estratigráficos extendida hasta un porcentaje del 40% de la totalidad de la superficie, aunque la extensión definitiva de la excavación se fijará en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados. En el proyecto se han de señalar, en su caso, las características de la nueva cimentación y de las posible excavaciones que motiven la realización de dicho estudio.

Por otra parte, el planeamiento urbanístico califica la parcela con uso Industrial Bodeguero (ZO-CH-IN-B) cuya ordenanza se regula en el Art. 4.5.1 y siguientes, y en cuanto a las características que deben cumplir las fachadas y cubiertas se establecen en el Art. 4.5.7 de las Normas del PEPRICHyE. Las actuaciones de rehabilitación deberán atenerse a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, de ellos se resaltan algunos parámetros que afectan a la propuesta.

- Debe pintarse con colores tradicionales y se puede aplicar un color distinto a las jambas, molduras, cornisas y zócalos para resaltar los huecos y elementos de composición.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 28/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Quedan prohibidos los tonos brillantes de las carpinterías, recomendándose el uso de la madera pintada en tonos tradicionales (verde carruaje o bodega, marrón o blanco). En el nivel de protección 3 como este caso, se permiten de aluminio lacado en formas similares a las maderas.
- Se prohíben los antepechos de obra de fábrica, piedra y similares, las persianas con tambor exterior y cierres metálicos enrollables, así como los cerramientos de huecos enrasados en fachada.

En cuanto a usos, el Art. 4.5.8.2.2 permite el uso hotelero y de apartamentos turísticos del grupo Edificios/Complejos debiendo ajustarse a las limitaciones que se deriven de su legislación sectorial. Tiene condición de uso complementario o alternativo al principal ya que el edificio no está identificado como bodega que ha de conservar su uso actual.

Por lo tanto, en relación a todo lo especificado anteriormente, se detecta que la propuesta no respeta los aspectos protegidos del inmueble a nivel espacial y estructural ni los patios y elementos singulares de los mismos tal y como establece la Ficha N3-49, respecto a lo cual se señala lo siguiente:

- Las nuevas construcciones en las naves laterales se adosan a la estructura principal debiendo constituir una estructura independiente que permita la posible reversibilidad de la intervención.
- Al encontrarse en ámbito de protección arqueológica subyacente, es necesario definir las características de la cimentación así como las excavaciones que se prevén ejecutar para determinar el alcance del estudio arqueológico a realizar.
- Los volúmenes interiores que se propongan no pueden ocultar la estructura de los arcos longitudinales entre la nave central y las laterales. Se considera insuficiente la propuesta de rehundir el cerramiento unos centímetros para que los arcos no desaparezcan, en este sentido, tampoco se permite ampliar hacia la nave central los volúmenes construidos como ocurre en los extremos, que ocultan parte de los citados arcos.
- Eliminar tanto las pasarelas longitudinales como la central con el ascensor así como las cuatro escaleras exentas porque son elementos que desvirtúan la configuración original del espacio interior de la bodega. Las construcciones autorizables deben quedar insertadas al completo en los espacios laterales para no distorsionar la visión global del espacio central.

Por último, se considera que la documentación del Proyecto Básico aportado es insuficiente para poder evaluar adecuadamente una actuación de esta envergadura, siendo necesario complementarla en el siguiente sentido:

- Descripción detallada en cuanto a materiales, estado de conservación y dimensiones tanto del estado actual como de la propuesta de todos los elementos que componen las fachadas, de la cubierta y de los volúmenes interiores. Incorporar fotografías que permitan conocer el estado actual del exterior e interior del inmueble.
- Definición del entorno del edificio con el levantamiento de los alzados de las edificaciones próximas puestos en relación con las del inmueble objeto del proyecto debidamente acotadas.

Por lo tanto, se informe desfavorablemente la propuesta en base a las consideraciones señaladas.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 29/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



13)

Expte.: 2022/400

Localidad: CÁDIZ

Emplazamiento: C/ Antonio López, 24

Asunto: Rehabilitación integral de edificio para 14 viviendas y trasteros

3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	Actuación localizada en un Conjunto Histórico
Datos del bien:	CH Cádiz.- REAL DECRETO 2754/1978, de 14 de octubre, por el que se amplía la declaración de conjunto histórico-artístico a favor de la ciudad de Cádiz, comprendiendo la totalidad del casco antiguo de la ciudad (BOE 25/11/1978) Entorno del BIC incoado en la categoría de Monumento de la Casa de las Cinco Torres en Cádiz, publicado en BOJA 12.12.2003
Delegación de competencias:	Competencias no delegables (entorno de BIC - Monumento)

4 – DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 28 de julio de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe acerca de la autorización de las obras de rehabilitación integral de edificio situado en la Calle Antonio López n.º 24 esquina con Plaza de España del municipio de Cádiz, que viene acompañada del Anteproyecto.

Se trata de un edificio de 4 alturas (PB+3) además de sótano y ático con castillete y lavaderos, donde hay actualmente 5 viviendas y un local en planta baja. El acceso principal se produce por la Plaza de España que da directamente al patio central, tiene también un acceso secundario por la Calle Antonio López. La superficie construida sobre rasante es de 1.389,04 m², que sumada a los 212,65 m² del sótano hacen un total de 1.648,67 m². La altura libre de planta está en torno a los 3,5 metros excepto en la planta segunda que es de casi 6 metros lo que ha permitido formalizar una entreplanta en algunas zonas.

Según se especifica en el Anteproyecto, el edificio se encuentra en aceptable estado de conservación aunque con partes ya deterioradas por estar deshabitado desde hace tiempo, por ejemplo, la escalera principal situada en el patio frente a la entrada presenta un desplome de parte de las zancas. El patio se encuentra techado a la altura de piso de planta alta mediante una estructura de retícula con vidrios traslúcidos, además hay una montera metálica en avanzado estado de deterioro en planta tercera. Cuenta con otro patio secundario situado en la tercera crujía ya medianero con la finca n.º 22 de la Calle Antonio López. Al sótano se accede directamente desde la vía pública mediante una puerta abierta en el borde derecho de la fachada de Plaza de España.

Las dos fachadas tienen una configuración similar, son de estilo neoclásico con un potente basamento de piedra ostionera que recoge la planta baja y primera rematado por una cornisa en la que sobresalen los balcones con cierros de planta segunda. La planta tercera presenta hacia el exterior sólo huecos de ventanas.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 30/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La fachada de Plaza de España de ordena mediante 3 ejes de modulación quedando enfatizado el central con la puerta de acceso y un balcón de gran porte sobre volutas de piedra en planta segunda; por su parte, la de la Calle Antonio López presenta 6 ejes de modulación situándose la puerta de acceso en el penúltimo vano desde la esquina mientras que los dos más próximos a ésta tienen huecos ciegos en planta primera, segunda y tercera aunque con rectángulos rehundidos siguiendo las proporciones del resto de las ventanas para formalizar los respectivos ejes de simetría vertical.

El proyecto consiste en la rehabilitación integral del edificio para albergar 14 viviendas y trasteros distribuidas, tres viviendas en cada una de las plantas baja, primera, segunda y tercera, otra en la entreplanta de la segunda y una última en la azotea. Los 14 trasteros se sitúan en la planta de sótano a los que se acceso desde el ascensor y por la puerta abierta directamente a la fachada. Se plantea un nuevo cuerpo de escalera en el mismo lugar del existente aunque incorporando el ascensor que va del sótano a la azotea.

Las fachadas se conservan con la misma distribución y materiales actuales aunque abriendo los huecos ciegos. Contiene partes de piedra vista y otras enfoscadas de mortero de cal acabado en blanco. La carpintería será de madera pintada de verde carruaje del mismo color de la imprimación en aceite del zócalo, tal y como está actualmente.

En la reforma se mantiene en gran medida la superficie construida de partida aunque redistribuyéndola en algunos puntos, en especial en la entreplanta, aunque se amplía el volumen de la azotea que paso de tener 49,22 m² de superficie construida a 132,23 m². Se conserva también la configuración general de las fachadas y los materiales de terminación abriendo los huecos ciegos.

El proyecto busca recuperar y potenciar los valores protegidos del edificio (Nivel 2 del Catálogo) incorporando un nuevo programa residencial que reúna las condiciones de salubridad y habitabilidad que marcan las normas técnicas de aplicación y que facilitará la conservación del inmueble.

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

La parcela se encuentra incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Cádiz, declarado BIC mediante RD 2754/1978 (BOE 25/11/1978), cuya protección se encuentra regulada en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico integrado en el documento de Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobada el 24.11.2011. Se encuentra también en el entorno de la denominada Casa de las Cinco Torres que tiene la declaración de BIC incoado desde diciembre de 2003.

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

El Art. 36 de esta Ley señala que la incoación del procedimiento para la catalogación de un BIC determinará la suspensión de las actuaciones que se estén desarrollando sobre el mismo, y de las licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas, hasta tanto se obtenga la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Según el Art. 28, las actuaciones que se realicen en el entorno estarán sometidas a la autorización prevista en la Ley, al objeto de evitar las alteraciones que pudieran afectar a los valores propios del bien, a su contemplación, apreciación o estudio.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 31/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico del PGOU de Cádiz contiene las determinaciones de protección de bienes inmuebles que establece el Art. 30 de la Ley 14/2007, el cuál establece la protección individual del inmueble y sus determinaciones se recogen en la Ficha AVH2-14-2369417. Respecto a la Protección Arquitectónica, aparece con el “Grado de Protección 2 - Preferente”, señalando como elementos arquitectónicos individuales a preservar la portada de la fachada de Plaza de España y la lápida conmemorativa del lugar donde falleció el publicista gaditano D. Salvador Viniegra y Valdés. La intervención sobre las fachadas deben cumplir las determinaciones recogidas en el Art. 4.2.20 sobre las “Condiciones particulares de las obras en el Grado 2: Edificios de Interés Preferente”, así como las del Art. 4.2.26 sobre las “Condiciones estéticas complementarias en la categoría de Arquitectura Residencial Histórica” de las Normas Urbanísticas.

En cuanto a la Protección Arqueológica se determina el “Grado de cautela Subyacente 1 – Intensivo”, que significa, según el Art. 4.5.9 de las Normas Urbanísticas, la necesidad de documentar las unidades estratigráficas estructurales o deposicionales para verificar su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos, siguiendo las fases que se establecen en el apartado 2 de este artículo. Se ha de presentar el referido estudio arqueológico en caso de que se prevean realizar excavaciones que pudieran ocasionar hallazgos, o bien el mismo determine su innecesariedad.

En base a todo lo expuesto anteriormente, se estima que las obras planteadas consiguen mejorar las prestaciones del edificio evitando que continúe deteriorándose por falta de uso y mantenimiento, a la vez que con ello se preservan los valores patrimoniales que establece la finca del Catálogo; sin embargo, se considera necesario restituir a su estado original la puerta abierta en la fachada de Plaza de España para dejarla como ventana igual a la existente en posición simétrica (Art. 4.2.12.4).

Así mismo, conforme al Art. 4.2.19, las obras de reestructuración parcial en edificios residenciales de Grado 2 podrán contemplar aumento de superficie edificable interior a la envolvente, no contemplándose por tanto el incremento de la edificabilidad en altura como plantea el proyecto. Por este motivo y por que este aumento dificultará la contemplación de las torres del futuro BIC de la Casa de las Cinco Torres (Expte. incoado por resolución publicada en BOJA 12.12.2003), no se considera viable aumentar la edificabilidad en la azotea.

El grado de protección arqueológica implica que las actuaciones a realizar deban contar antes de su inicio con la autorización de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes y emergentes, dado que se derriban partes de los muros. Se presentará para ello en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización.

6 – CONCLUSIONES

En consecuencia, una vez revisados los condicionantes patrimoniales que afectan a la propuesta, se estiman que las obras planteadas tienen un carácter FAVORABLE condicionado a,

- Restituir la puerta de planta baja de la fachada de Plaza de España a ventana igual a la situada en posición simétrica a la puerta.
- No incrementar el volumen de azotea existente.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 32/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

14)

Expte.: 2022/323

Localidad: CÁDIZ

Emplazamiento: Avda. Dúque de Nájera, 1

Asunto: Instalación de ascensor y adaptación de aseos en el C.E.I.P. Santa Teresa

JUSTIFICACIÓN:

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía - Artículo 33.3

Edificio en el entorno de protección del BIC – Monumento Balneario de Ntra Sra de la Palma y del Real.

Edificio en el entorno de protección del BIC – Monumento Murallas (Baluarte de San Pedro).

ANTECEDENTES:

Se recibe en esta Delegación Territorial, con fecha 08 de junio de 2022, escrito del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Cádiz solicitando emisión de Informe en relación con el Proyecto básico y de ejecución de obras de instalación de ascensor y adaptación de aseos en el C.E.I.P. Santa Teresa de Cádiz, en avda. Duque de Nájera, n.º 1. Para ello se adjunta el dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio de fecha 19 de mayo de 2022. Posteriormente, con fecha 09 de agosto de 2022, tiene entrada en esta Delegación Territorial solicitud de Informe del autor del proyecto promovido por la Agencia Pública Andaluza de Educación, para ello aporta el mismo Proyecto básico y de ejecución presentado con la solicitud anterior de 08 de junio.

Por Orden de 24 de noviembre de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda se aprobó definitivamente, de manera parcial, la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz (en adelante, PGOU).

El edificio se encuentra dentro del Conjunto Histórico de Cádiz, declarado por Real Decreto 2754/1978, de 14 de octubre, pero no está inscrito de forma individual en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Está incluido en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PGOU, con grado de protección arquitectónica 3 – Ambiental, siendo su ficha del catálogo la ACE3-00-1361201.

Asimismo, el inmueble se encuentra dentro del entorno de protección del Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, Balneario de Nuestra Señora de la Palma y del Real, declarado por Real Decreto

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 33/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



1728/1990, de 28 de diciembre, y Murallas, declarado por Decreto de 25 de noviembre de 1940.

DOCUMENTO:

El proyecto presentado plantea realizar las obras de adecuación del centro educativo para dar cumplimiento a la normativa de accesibilidad, las actuaciones a realizar que se plantean son:

- Instalación de ascensor en el edificio principal, a instalar en el exterior del mismo.
- Construcción de aseo adaptado de apoyo al aula de educación especial existente en planta baja.
- Sustitución de carpinterías correderas que dificultan el paso adaptado.

El edificio fue construido en los años cuarenta como Hogar para huérfanos, con planta con forma de T invertida alineada a la avenida Duque de Nájera y con dos plantas de altura. Posteriormente, en el año 1985 se realiza una restructuración y ampliación del edificio para adaptarlo a colegio, añadiéndole dos cuerpos (a izquierda y derecha de la fachada principal) en continuación con el volumen original. El cuerpo añadido a la izquierda tiene solo una planta, mientras que el cuerpo añadido a la derecha posee dos.

Las alturas del edificio original y ampliación se construyeron de tal forma que la ampliación en planta alta queda 87 cm por debajo del edificio original, reduciendo la altura libre de la planta baja de la ampliación. Esta diferencia de cota se salva por una escalera de un tramo con 5 escalones en planta alta. Mientras que en planta baja, la altura de la ampliación queda un escalón por debajo de la escuela original.

El ascensor contará con doble embarque a 90 grados de tal forma que se pueda acceder a 3 niveles. El primer embarque en la planta baja a cota +0,15 m (cota de la ampliación), desde la que se salvará con una rampa la altura hacia la cota del centro original a +0,35 m. El segundo en la planta alta de la ampliación a +3,77 m y el tercero en la planta alta del centro original a +4,64 m.

Se construirá un vestíbulo al ascensor haciendo necesario ocupar parte de uno de los aseos, cuya distribución deberá reformarse y se aprovechará para modernizarlo.

INFORME:

El edificio primitivo del colegio Santa Teresa se construyó alrededor de 1940. Este proyecto original presentaba un bloque lineal de doble crujía, dos plantas de altura y dispuesto en forma de T, ofreciendo su espalda al mar y abriendo su fachada principal hacia la avenida del Duque de Nájera. En los años 70 se reformó y amplió, añadiendo a cada extremo de la fachada un cuerpo nuevo.

El inmueble no se encuentra inscrito de forma individual en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, pero se localiza dentro de la delimitación del entorno de protección del BIC Balneario de Ntra Sra de la Palma y del Real. El catálogo del PGOU le otorga un grado de protección 3 – Ambiental y de su ficha de catálogo (ACE3-00-1361201) se extrae que como acciones obligatorias se encuentran las contenidas en la acción puntual del PGOU AP-CA-32 “Colegio Público Santa Teresa”. Siendo estas acciones, según la ficha AP-CA-32, la eliminación de cuerpos añadidos al diseño original.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 34/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El Dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio a este proyecto es desfavorable, al considerar que carece de sentido añadir un nuevo cuerpo para alojar la torre del ascensor cuando tanto la ficha de acción puntual AP-C-19 y de urbanización AU-CA-11, como la ficha del catálogo ACE3-00-1361201, proponen la eliminación de cuerpos añadidos al edificio original.

En el artículo 19.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, se establece: “Se entiende por contaminación visual o perceptiva, a los efectos de esta Ley, aquella intervención, uso o acción en el bien o en 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”.

El cuerpo del ascensor propuesto no supera en altura al edificio original, al cual se adosa, y, por lo tanto, no crea un impacto visual negativo.

CONCLUSIONES:

Según lo analizado, se informa favorablemente el Proyecto básico y de ejecución de obras de instalación de ascensor y adaptación de aseos en el C.E.I.P. Santa Teresa de Cádiz, en avda. Duque de Nájera, n.º 1, al no afectar negativamente al BIC Balneario de Ntra Sra de la Palma y del Real en cuyo entorno de protección se encuentra, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística municipal.

15)

Expte: 2022/365

Localidad: SANLÚCAR BDA.

Emplazamiento: C/ Azacanes 2, 15

Asunto: Demolición y propuesta sustitutoria de edificación

JUSTIFICACIÓN:

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía - Artículo 33.3

Actuación en Conjunto Histórico de Sanlúcar de Barrameda (competencias no delegadas).

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía - Artículo 38.3

Demolición en Conjunto Histórico de Sanlúcar de Barrameda.

ANTECEDENTES:

Se recibe en esta Delegación Territorial, con fecha 30 de mayo de 2022, solicitud de informe en relación con el Proyecto de Demolición de edificación y Planos de Proyecto Sustitutorio, en calle Azacanes 2, n.º 15 de Sanlúcar de Barrameda (N.º de visado COACA 2605220128822).

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en reunión celebrada el día 28 de mayo de

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 35/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



1997, acordó aceptar el documento correspondiente al Texto Refundido de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda (en adelante, PGOU).

El inmueble se encuentra dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Sanlúcar de Barrameda, declarado conjunto histórico artístico de carácter nacional por Real Decreto 2024/1973, de 26 de julio.

El inmueble situado en el ámbito del Centro Histórico: Barrio Alto, no se encuentra catalogado individualmente por el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, ni por el Catálogo del PGOU. Asimismo, se encuentra fuera de la delimitación de cautela arqueológica.

DOCUMENTO:

El objeto del Proyecto estudiado es la ejecución de la demolición completa de las edificaciones existentes en la parcela sita en calle Azacanes 2, n.º 15 de Sanlúcar de Barrameda, para poder realizar en ella una obra residencial de nueva planta.

El edificio a demoler albergaba un obrador de pan y una vivienda en sus dependencias de planta baja, así como dos naves de uso desconocido en la planta primera. Los espacios se articulan a través de crujías de muros de carga coronados por cubiertas planas e inclinadas. Existe un patio, tras cruzar la primera crujía, que organiza el acceso a las diferentes naves. El fondo de parcela no está construido, generando otro patio de geometría irregular y medianeras de gran altura.

La edificación fue construida en 1916 y, tras bastantes años en desuso, actualmente se encuentra en estado de abandono total. El estado de conservación del sistema portante es ruinoso en planta baja y muy comprometido en su estabilidad para el caso del forjado del suelo de planta primera. Las cubiertas, en su mayoría, presentan serios daños, estando varias de ellas totalmente perdidas y otras muchas con serios problemas de estabilidad y filtraciones. En cuanto a los acabados, carpinterías y cerramientos de menor entidad, el conjunto presenta un estado de ruina total.

El proyecto sustitutorio consiste en un conjunto residencial formado por dos volúmenes. El primero, con fachada a la calle Azacanes 2, consiste en un edificio de viviendas plurifamiliar con un total de 7 viviendas de una o dos habitaciones, distribuidas en planta baja, primera y ático retranqueado. Seguido de esta edificación se plantea un generoso patio y, tras él, un volumen de la misma altura que el anterior, que alberga una casa unifamiliar. Ambas piezas se conectan por un eje de comunicaciones verticales que cierra el patio por la medianera izquierda. Todo el primer volumen y el patio resuelven en planta sótano la dotación de aparcamiento de las viviendas. De igual forma, la vivienda unifamiliar del volumen trasero, también alberga parte de su programa en esta planta semisótano, con ventilación natural gracias al patio de fondo de parcela.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 36/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



INFORME:

El edificio objeto del presente proyecto se encuentra en el Conjunto Histórico de Sanlúcar de Barrameda, no está catalogado individualmente por el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni por el Catálogo del PGOU y su ordenanza de aplicación es la del ámbito CHA Centro Histórico: Barrio Alto. Consiste en un edificio de dos plantas, estando la planta primera completamente retranqueada de la línea de fachada. Según el plano Ordenación Particular Centro Histórico, para este inmueble le corresponde una altura máxima de dos plantas (PB + 1).

La demolición de edificios en los conjuntos históricos es excepcional, según lo establecido en el artículo 21.3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, autorizándose exclusivamente su sustitución cuando el nuevo edificio propuesto contribuya al mantenimiento del carácter del conjunto. En este sentido, se aporta el proyecto de demolición en el que se recogen las actuaciones a realizar, así como una breve planimetría de un proyecto sustitutorio.

La propuesta planteada propone una nueva edificación desarrollada en una planta de sótano, tres plantas y un castillete de salida a cubierta. La superficie construida propuesta bajo rasante es de 459,01 m² y sobre rasante es de 855,95 m², inferior a la edificabilidad máxima establecida en el artículo 11.17 de las Normas Urbanísticas del PGOU que es de 1029 m² (2,1 m²/m²s x 490 m² superficie parcela).

Así mismo, en cuanto al número de plantas, el artículo 11.15 establece en el apartado 4 que en parcelas con altura máxima de dos plantas se permitirá construir un ático retranqueado como mínimo 3 metros de la fachada, no pudiendo aparecer ningún cuerpo edificado por encima de este ático, por lo que no es posible la construcción del castillete de escaleras.

Por otra parte, en los alzados de la fachada se puede comprobar como la composición de la misma no responde a ejes verticales de modulación, tal y como establece el artículo 11.21. La planimetría aportada (plantas, alzados y secciones) deberá estar acotada y justificará el cumplimiento de este artículo. Además, los huecos deberán cumplir con los artículos 11.22, 11.23 y 11.24. En cuanto a la dimensión del hueco del garaje, se estará a las condiciones del artículo 11.26.13.

La documentación aportada no contiene descripción de los acabados de los distintos elementos arquitectónicos, que permita valorar las técnicas, los materiales y colores propuestos, para la fachada exterior y el patio, carpinterías y zócalo, debiendo respetar lo establecido en el artículo 11.26.

La finca está fuera del ámbito de protección arqueológica establecido en el PGOU, por lo que el solar únicamente estaría afectado por lo establecido en los artículos 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía y 9.18 del PGOU, en relación con los hallazgos casuales que puedan aparecer durante las excavaciones a realizar para la cimentación y canalizaciones de instalaciones, no siendo necesaria la realización de estudios arqueológicos previos.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 37/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



CONCLUSIONES:

Según lo analizado, se informa desfavorablemente el Proyecto de Demolición de edificación y Planos de Proyecto Sustitutorio, en calle Azacanes 2, n.º 15 de Sanlúcar de Barrameda (N.º de visado COACA 2605220128822), por superar la edificación la altura máxima permitida por el artículo 11.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU, así mismo la propuesta debería ser acorde con todo lo reseñado en el apartado anterior.

16)

Expte: 2022/670

Localidad: CÁDIZ

Emplazamiento: C/ Ancha, 36 Resanado y pintado de paramentos interiores y protección de cubiertas - Iglesia de la Conversión de San Pablo

JUSTIFICACIÓN:

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía - Artículo 33.3

Edificio en el entorno de protección del BIC – Monumento Palacio de Mora.

ANTECEDENTES:

Se recibe en esta Delegación Territorial, con fecha 28 de noviembre de 2022, escrito solicitando emisión de Informe en relación con las obras de resanado y pintado de paramentos interiores y protección de cubiertas de la Iglesia de la Conversión de San Pablo, descritas en la Memoria aportada, en calle Ancha, 36 de Cádiz. Con fecha 30 de enero se recibe documentación complementaria.

Por Orden de 24 de noviembre de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda se aprobó definitivamente, de manera parcial, la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz (en adelante, PGOU).

El edificio se encuentra dentro del Conjunto Histórico de Cádiz, declarado por Real Decreto 2754/1978, de 14 de octubre, pero no está inscrito de forma individual en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Está incluido en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PGOU, con grado de protección arquitectónica 1 – Singular y protección arqueológica con grado de cautela subyacente 0 – Máximo y emergente 2 - Parcial, siendo su ficha del catálogo la ART1-12-2167717.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 38/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Asimismo, el inmueble se encuentra dentro del entorno de protección del Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, Casa de Mora, declarado por Decreto 1049/1981, de 13 de marzo.

DOCUMENTO:

La Memoria presentada plantea obras de rasanado de los paramentos interiores de la Iglesia de la Conversión de San Pablo, así como protección de las cubiertas.

En la Memoria se hace una descripción de las patologías del edificio explicando que antes de que se haya procedido a la impermeabilización de las cubiertas y de que se efectuara la reparación y sustitución del forjado sobre la cúpula del crucero, en años sucesivos se han ido produciendo infiltraciones de pluviales que han dejado como consecuencia el deterioro de los revestimientos interiores, especialmente en los encuentros de cubierta con otros paramentos.

La meteorización de los materiales de revestimiento, tanto enfoscados como revocos, han producido una falta de adherencia de pinturas y enlucidos. Esto es más llamativo en pechinas y el arranque de los arcos en el lado noroeste, que es donde se han producido mayores problemas por las filtraciones.

En concreto para los paramentos interiores, se plantean las siguientes actuaciones:

- Rascado superficial de paramentos verticales y abovedados.
- Picado sobre las superficies que hayan tenido especial deterioro de revestimiento.
- Reparación de lo anterior mediante mortero de cal.
- Aplicación de pintura general en la totalidad de paramentos verticales y abovedados.

Para la ejecución de lo anterior se situará una elevadora ligera, como principal medio auxiliar de acceso a las zonas de abovedado.

Del apartado de *Presupuesto* y Mediciones de la Memoria, se extraen las actuaciones a realizar para la impermeabilización de las cubiertas, se plantea:

- Limpieza con hidrolimpiadora.
- Aplicación de imprimación acrílica de dos componentes.
- Aplicación de membrana acrílica de poliuretano sobre cubiertas armada con malla de fibra de vidrio.

INFORME:

La configuración actual del templo responde a las reformas realizadas en 1780 por Torcuato Benjumeda. El templo va embebido entre las construcciones colindantes, donde solo se advierte la portada que da a la vía pública. El interior se compone de nave única cubierta de bóveda de cañón. En los muros laterales se alzan retablos protegidos por arcos de medio punto sobre pilastras toscanas que arrancan de altos basamentos. Su estilo es sobriamente academicista.

El inmueble no se encuentra inscrito de forma individual en el Catálogo General del Patrimonio Histórico

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 39/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Andaluz, pero se localiza dentro de la delimitación del entorno de protección del BIC Palacio de Mora. El catálogo del PGOU le otorga un grado de protección arquitectónica 1 – Singular y un grado cautela emergente de protección arqueológica 2 – Parcial, siendo su ficha de catálogo la ART1-12-2167717.

La memoria aportada explica someramente las actuaciones a realizar, siendo estas de mantenimiento del edificio. Se plantea el resanado de las zonas en mal estado, por problemas con la impermeabilización de la cubierta ya resueltos hace tiempo, de los paramentos interiores del edificio y la aplicación de una capa de pintura, en general, a todo el interior de la iglesia, así como volver a aplicar la membrana de poliuretano para la impermeabilización de la cubierta, utilizando el mismo acabado actual de la iglesia y de los edificios de su alrededor.

Según el artículo 4.5.13 apartado 2. b) de las Normas Urbanísticas del PGOU, para intervenciones en edificios con grado de cautela emergente parcial “*se realizarán las catas necesarias en los paramentos de fachadas y de patio principal para estudiar su evolución artística (color, elementos decorativos, etc.) y describir la tipología edilicia mediante la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, sole-rías, añadidos, etc.)*”.

CONCLUSIONES:

Según lo analizado, se informan favorablemente las obras de resanado y pintado de paramentos interiores y protección de cubiertas de la Iglesia de la Conversión de San Pablo, descritas en la Memoria aportada, en calle Ancha, 36 de Cádiz, condicionado a la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva consistente en el análisis arqueológico de estructuras emergentes que permita datar y conocer las características y colores de los revestimientos de los paramentos en las distintas épocas, así como a que el acabado de la membrana a aplicar en las cubiertas tendrá las mismas características de acabado y color a la actualmente aplicada en las cubiertas de la iglesia y de los edificios colindantes.

En función de los resultados obtenidos en las actividades arqueológicas, se determinarán, si procede, otras medidas de investigación, protección y/o conservación del área afectada, e incluso podrá ser necesario la modificación del proyecto.

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

17)

Expte: 2018/503

Localidad: JEREZ

Emplazamiento: C/ Padre Luis Bellido

Asunto: Actuaciones urgentes en la Torre Atalaya

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 40/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Expediente núm.: 2018/503

Emplazamiento: Iglesia de San Dionisio. Calle Padre Luis Bellido s/n y plaza Plateros

Localidad: Jerez de la Frontera

Interesado: Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera

Documentación aportada: Proyecto básico y de ejecución e Informe técnico de viabilidad

Fecha de entrada: 18/02/2022

Número de registro: 202273400000638

JUSTIFICACIÓN:

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía - Artículo 33.3

Actuación en BIC – Monumento Torre de la Atalaya-Iglesia de San Dionisio.

ANTECEDENTES:

Se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Jerez, solicitando informe en relación al Proyecto básico y de ejecución de Actuaciones necesarias de reparación y conservación en la Torre de la Atalaya, Iglesia de San Dionisio, calle Padre Luis Bellido s/n y plaza Plateros, de Jerez de la Frontera.

Por Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera (en adelante, PGOU), que contiene determinaciones de protección del patrimonio histórico. El Ayuntamiento tiene delegadas las competencias para autorizar las obras y actuaciones en el Conjunto Histórico, salvo las relativas a Monumentos, Jardines Históricos, Zonas Arqueológicas y el ámbito territorial vinculado a actividades de interés etnológicos, las demoliciones que afecten a inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o que formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, así como las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales.

La Torre de la Atalaya-Iglesia de San Dionisio está catalogado como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, por Real Decreto 3329/1978, de 15 de diciembre.

Con fecha 18 de octubre de 2018, se recibió en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento solicitando informe en relación al Informe técnico: Análisis del estado actual y actuaciones necesarias urgentes en la Torre Atalaya. La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en Cádiz (en adelante, CPPH), en su reunión mantenida el 07 de noviembre de 2018, emitió informe favorable.

Posteriormente, con fecha 01 de diciembre de 2020, se recibió nueva solicitud para una nueva autorización de las intervenciones ya autorizadas. La CPPH, en su reunión mantenida el 03 de junio de 2021, emitió informe favorable.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 41/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



DOCUMENTO:

La Torre de la Atalaya es una edificación civil, de titularidad municipal desde su origen, construida a mediados del siglo XV, adosada a la iglesia parroquial de San Dionisio, por la que actualmente tiene su acceso y siendo usada la sala abovedada de planta baja por la iglesia.

Este proyecto aborda una actuación parcial, que se llevará a cabo como primera fase de una intervención de restauración integral que se desarrollará en varias fases, en función de la capacidad de financiación que se disponga para ello, sobre esta torre, con la finalidad última de consolidar y restaurar el edificio completo, y su posterior puesta en valor, haciendo posible que sea visitable.

El objeto del proyecto consiste en la definición de las actuaciones de reparación y conservación, preventivas y necesarias más urgentes que se han de ejecutar sobre el edificio para su conservación, mantenimiento, consolidación y restauración parciales, que afectarán fundamentalmente a los elementos de su envolvente: espadaña, cubiertas y paramentos de fachadas.

La torre está formada por dos volúmenes rectangulares yuxtapuestos: el cuerpo principal, que constituye la torre en sí misma, de mayor altura, y el cuerpo secundario, de menor altura, en el que se desarrolla la escalera de caracol de subida y acceso a las cubiertas. El volumen principal de la torre se divide, a su vez, en dos niveles diferentes y azotea.

El proyecto realiza una descripción pormenorizada de cada uno de los procesos patológicos y lesiones detectados en función de su ubicación, siendo la siguiente:

1. Espadaña
 - 1.1 Mal estado del apoyo izquierdo (NE) del yugo de la campana.
 - 1.2 Paramentos de fábrica de sillería en mal estado.
 - 1.3 Oxidación del refuerzo interior de hierro forjado del yugo de la campana.
 - 1.4 Oxidación de la barandilla.
2. Cubierta alta
 - 2.1 Bajante de atadores cerámicos machihembrados fracturados y con piezas desaparecidas.
 - 2.2 Revestimientos de enfoscados de mortero de cal de paramentos interiores de pretilos en mal estado, con pérdida de materia.
 - 2.3 Solería de cubierta en mal estado y carencia de ladrillo de zabaleta.
 - 2.4 Peldaños de fábrica de ladrillo macizo a sardinel en mal estado.
 - 2.5 Peldaños y solado de escalera exterior que da acceso de cubierta baja a alta muy heterogéneos y en muy mal estado de conservación.
 - 2.6 Albardilla de ladrillos cerámicos de pretilos en mal estado: faltan algunas piezas y otras están sueltas o con falta de adherencia.
3. Cubierta baja
 - 3.1 Conexión de bajante que desagua la cubierta alta a gárgola fracturada, estando obturado el desagüe de la gárgola.
 - 3.2 Revestimientos de enfoscados de mortero de cal de paramentos interiores de pretilos en mal estado.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 42/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



3.3 Igual que 2.3

3.4 Peldaño de acceso a escalera de caracol y últimos peldaños de dicha escalera en muy mal estado, por efecto de desgaste, fracturaciones, pérdidas de materia, etc.

3.5 Igual que 2.5

3.6 Igual que 2.6

4. Fachadas

4.1 Merlón o almena de fábrica de ladrillo de la esquina oeste del pretil superior volcado y sin trabar con los pretils adyacentes, con pérdida de materia, erosión y fractura de algunos sillares en el apoyo sobre la fábrica inferior.

4.2 Merlón de fábrica de ladrillo de la esquina norte ligeramente volcado.

4.3 Revestimientos de enfoscados de morteros de cal en paramentos de pretil superior en mal estado, con pérdida de resistencia y adherencia al soporte.

4.4 Pérdida de materia de fábrica de sillares de piedra arenisca de San Cristóbal.

4.5 Grieta y/o fisura vertical o ligeramente inclinada.

4.6 Mechinales abiertos en fábrica de sillería.

4.7 Atanor cerámico de antigua gárgola de desagüe de cubierta fracturado, con piezas desaparecidas.

4.8 Alteración antrópica: cable de instalación de alumbrado público grapeados a fachada.

4.9 Suciedad general, depósitos superficiales, de calcín, manchas de humedad, etc.

4.10 Deterioro o alteración biológica, causada por palomas silvestres que anidan en huecos de ventanas y mechinales.

4.11 Deterioro o alteración biológica, procesos de alteración física o mecánica (disgregación fracturación), química (descomposición) y/o daños estéticos, debido a la acción de costras de origen biológico (biocostras) y alteración cromática (líquenes, mohos, hongos, etc.) y a la presencia de plantas inferiores y superiores.

4.12 Alteración superficial y cromática, ampollas y arenización de la piedra y abofado y desprendimientos de revestimientos de enfoscados de morteros en partes bajas de paramentos por acción de humedad (salpiqueo del agua de lluvia y ascendente por capilaridad).

4.13 Alteraciones antrópicas e intervenciones anteriores, reparaciones con morteros de cemento en partes bajas de paramentos y puntualmente en otras ubicaciones.

4.14 Presencia de antiguos pernos metálicos de anclaje de soportes de antiguas líneas de cableados eléctricos con oxidación, que han provocado o están provocando la fractura de la piedra, y la aparición de grietas y/o fisuras.

4.15 Intervención anterior: entibación o zunchado del perímetro exterior del pretil superior y de los merlones volcados de las esquinas O y N, mediante anillo de tracción formado por perfiles L de acero galvanizado colocados en las esquinas y cables de acero tensados.

4.16 Intervención anterior: esquinas de fábrica de ladrillo enfoscadas, adosadas a esquinas entrantes de partes bajas de paramentos de fachada.

4.17 Pérdida de mortero en juntas de llagas entre sillares.

4.18 Eliminación o pérdida de materia de la fábrica de sillería: excoiación, picado, cancerización, erosión, disgregación, arenización, alteración diferencial, etc.

4.19 Puerta de chapa de acero de acceso a cubierta baja en mal estado y deficientemente recibida y fijada a la fábrica de piedra que conforma el vano: carece de estanqueidad al agua de lluvia y a la

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 43/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



suciedad.

4.20 Desprendimiento de aplacado de piedra arenisca de San Cristóbal con riesgo de caída y/o pérdida de placas caídas.

4.21 Superficie superior de pilastras o machón de fábrica de sillería de piedra arenisca de San Cristóbal sin protección de albardilla superior.

4.22 Mortero de llagas o de unión de sillares en partes altas de los paramentos de la torre, que han desarrollado una costra de gran dureza (marmolina o frente de sales), propiciando la erosión (arenización) de la fábrica de sillería de piedra.

4.23 Oquedad o vacío en apoyo de la parte baja del pretil.

5. Interior de la torre

5.1 Piezas de piedra arenisca de peldaños de la escalera de caracol de husillo fracturadas y/o descompuestas, en la pieza del cilindro central y en algunas zonas de su cara inferior.

5.2 Huellas de los peldaños de piedra arenisca de San Cristóbal muy desgastadas, con actuaciones de reparación muy variadas.

5.3 Suciedad generalizada de la escalera y de la sala del nivel superior, por la deficiente estanqueidad de las carpinterías o por su ausencia. Especialmente grave es la acumulación de excrementos y plumas de palomas que anidan dentro de los huecos de ventanas.

5.4 Manchas de humedad y suciedad en paramentos de fábrica de piedra de la escalera y de la sala de planta baja, por inundación de cubierta baja y desborde del agua hacia la escalera.

5.5 Manchas de sales, humedad y suciedad generalizada en la plementería de fábrica de ladrillo y nervios de piedra de las bóvedas, más acentuadas en la que cubre el espacio de la escalera de caracol.

5.6 Fisuras verticales o ligeramente inclinadas y grietas puntuales.

5.7 Carece de instalación de iluminación: no cuenta con acometida ni con instalación interior.

5.8 Se repiten muchas de las alteraciones, desperfectos y procesos patológicos descritos en el apartado anterior, siendo fundamentalmente los descritos en: 4.6, 4.9, 4.10, 4.12, 4.13, 4.14, 4.17 y 4.18.

La relación de las actuaciones necesarias propuestas es la siguiente:

1. Espadaña

1.1 Sustitución de los tacos de madera de apoyo del yugo de la campana y retacado de la parte superior de los mechinales, previo apuntalamiento del yugo.

1.2 Rejuntado de llagas de la fábrica de sillería vacías y retacado de mechinales u oquedades abiertas.

1.3 Lijado y pintado del refuerzo interior de hierro de la campana.

2. Cubierta alta

2.1 Sustitución del bajante existente de atadores cerámicos fracturados por un bajante de chapa de cobre, que desagüe la cubierta alta sobre la baja.

2.2 Picado de revestimientos de enfoscados existentes de mortero de cal en paramentos interiores de pretil y nuevo enfoscado de mortero pre-dosificado de cal coloreado en masa o con aplicación posterior de jabelga de cal coloreada para conseguir un color y tonalidad similares a actuales y colocación de ladrillo cerámico 14x22 cm de zabaleta.

2.3 Limpieza e impermeabilización de la cubierta a la andaluza de solería cerámica 14x28 cm.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 44/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- 2.4 Reparación y reconstrucción de peldaños de fábrica de ladrillo macizo a sardinel, con el mismo tipo de ladrillo y mortero pre-dosificado de cal.
- 2.5 Reparación y reconstrucción de peldaños de escalera de acceso de cubierta baja a alta y macizado de huecos existente en la fábrica.
- 2.6 Reparación y reposición de albardillas de pretilos de ladrillos cerámicos macizos.
- 3. Cubierta baja
 - 3.1 Desatasco y apertura de gárgolas de atanor cerámico que desagua esta cubierta a la calle y, si es posible, conectar el nuevo bajante de chapa de cobre que desagua la cubierta alta.
 - 3.2 Igual 2.2
 - 3.3 Igual que 2.3
 - 3.4 Reparación del escalón de acceso a escalera de caracol y últimos peldaños de esta, con ladrillo cerámico macizo y mortero pre-dosificado de cal.
 - 3.5 Igual que 2.5
 - 3.6 Igual que 2.6
- 4. Fachadas
 - 4.1 Demolición y reconstrucción del merlón de la esquina SO, con las mismas características geométricas, dimensionales y constructivas.
 - 4.2 Reparación del merlón de esquina N.
 - 4.3 Igual que 2.2
 - 4.4 Extracción y retirada de antiguos pernos metálicos e injertar nuevos sillares de piedra arenisca de San Cristóbal en el vacío de la esquina N.
 - 4.5 Cosido o lañado de grietas y fisuras.
 - 4.6 Retacado de mechinales abiertos en la fábrica de sillería con piezas prismáticas de sillares de piedra arenisca de San Cristóbal.
 - 4.8 Retirada de cableados y grapas de fijación existentes y posterior sellado de los orificios.
 - 4.14 Extracción y retirada de antiguos pernos metálicos oxidados, sellándose con mortero de cal los orificios resultantes.
 - 4.17 Rejuntado de llagas de la fábrica de sillería vacías.
 - 4.19 Sustitución de la puerta de chapa existente por una nueva de perfiles y chapa de acero galvanizado en caliente.
 - 4.20 Reposición de piezas de aplacado de piedra arenisca de San Cristóbal que faltan o con riesgo de desprendimientos.

INFORME:

La Torre de la Atalaya se encuentra en el Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera, está inscrita individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como BIC y está dentro del Catálogo de Elementos en el Conjunto Histórico-Artístico del PGOU.

La torre, de mediados del siglo XV, se encuentra adosada a la iglesia de San Dionisio y, según la Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía, está constituida por dos cuerpos, uno que forma la torre propiamente dicha y otro que corresponde a la escalera. En el exterior y analizándola estilísticamente se estima que cabe distinguir en ella dos épocas fundamentales. Un primera época a la que pertenece la parte inferior, y otra a la que corresponde la parte superior. Interiormente, la torre tiene dos pisos. El primero con bóveda de

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 45/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



nervios cruzados que descansan sobre columnillas cortadas. El segundo piso se cubre por una bóveda de nervios cruzados flanqueados por dientes de sierra que descansan en capiteles de mocárabes.

En la ficha del catálogo del edificio se destaca que *la intervención llevará a cabo un investigación del edificio, con estrictos criterios científicos, para devolverle su más íntegra estructura y aspectos originales, con las obras de consolidación que sean necesarias. Igualmente se podrán reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados. En estas obras deberán seguirse escrupulosamente los criterios de los documentos internacionales sobre restauración de monumentos y las leyes nacionales y autonómicas al respecto.*

El proyecto realiza un extenso diagnóstico del estado del bien, teniendo como base el diagnóstico que se realizó para el Informe técnico de patologías enviado a esta Delegación Territorial en octubre de 2018. La intervención propuesta consiste en las actuaciones necesarias para la reparación y conservación de fachadas, espadaña y cubiertas de la torre, estas actuaciones son las mismas ya autorizadas por la CPPH en noviembre de 2018 y junio de 2021. A estas actuaciones ya autorizadas anteriormente, se añade la propuesta de rejuntado de llagas de la fábrica de sillería vacías y retacado de mechinales u oquedades abiertas (1.2) y rejuntado de llagas de fábricas de sillería vacías (4.17)

CONCLUSIONES:

Según lo analizado, se informa favorablemente el Proyecto básico y de ejecución de Actuaciones necesarias de reparación y conservación en la Torre de la Atalaya, Iglesia de San Dionisio, calle Padre Luis Bellido s/n y plaza Plateros, de Jerez de la Frontera, condicionado a la presentación previa de una Actividad Arqueológica consistente en el análisis arqueológico de estructuras emergentes que permita estudiar los paramentos del edificio y documentar los elementos constructivos y materiales a reparar y/o sustituir, así como al cumplimiento de los artículos 20 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía y 39 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español en general y, en particular, en las sustituciones de sillares y reconstrucciones volumétricas deberá utilizarse un criterio diferenciador que permita distinguir entre las piezas originales y las reposiciones.

En función de los resultados obtenidos en la actividad arqueológica, se determinarán, si procede, otras medidas de investigación, protección y/o conservación del área afectada, e incluso podrá ser necesario la modificación del proyecto.

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

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 46/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



18)

Expte: 2022/180

Localidad: TARIFA

Emplazamiento: Playa de Bolonia

Asunto: Instalación de placas fotovoltaicas (Restaurante Otero)

ASUNTO:

Solicitud autorización para obras consistentes en: INSTALACION DE PLACAS FOTOVOLTAICAS, en PLAYA DE BOLONIA N°4 (TARIFA)

Documentación aportada:

- Solicitud
- Memoria Técnica para instalación solar fotovoltaica, redactada por el Ingeniero técnico Industrial

- Plano con representación de las placas a instalar

Trámite:

Recibido: Diciembre de 2022

Solicitado a este Servicio: 23 de Enero de 2023

INFORME:

Se trata de una propuesta para la instalación de un conjunto de paneles fotovoltaicos para autoconsumo en la cubierta de una edificación dedicada a restaurante, en la Playa de Bolonia.

La única documentación gráfica presentada es una foto aérea con simulación de la instalación, representada solo en planta.

Por una parte, la documentación presentada es insuficiente par acometer dicha instalación, pero por otra, y teniendo en cuenta la foto presentada, hay que establecer las siguientes consideraciones:

1. El edificio se ubica en el entorno del Conjunto arqueológico de Baelo Claudia
2. La instalación propuesta ocupa una gran superficie de la cubierta y se desconoce el soporte de las placas y las pendientes de las mismas.

En este caso, por todo lo anterior y por contravenir el artículo 19 (Contaminación visual) de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico Andaluz, se informa DESFAVORABLEMENTE la solicitud.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 47/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



19)

Expte: 2022/653

Localidad: CÁDIZ

Emplazamientos: Muralla del Parque Ondalla, Baluarte de la Candelaria y Castillo de Santa Catalina

Asunto: Instalación de 3 Carpas para el Carnaval de Cádiz 2023

ASUNTO:

Escrito del Ayuntamiento de CÁDIZ, solicitando autorización para INSTALACIÓN DE CARPAS para el CARNAVAL 2023 en 3 ubicaciones diferentes:

- En el entorno de las MURALLAS DE CÁDIZ (BAJO BALUARTE DE SANTIAGO Y CUESTA DE LAS CALESAS)
- En el interior del BALUARTE DE LA CANDELARIA
- En el interior del CASTILLO DE SANTA CATALINA

Documentación aportada:

- Solicitud
- Planos generales de planta, con indicación del lugar de ubicación de las carpas y detalles de éstas.

Trámite:

Recibido: 17 de Noviembre de 2022

Solicitado a este Servicio: 16 de Enero de 2023

INFORME:

Con la solicitud presentada se plantea la instalación de 3 carpas para las fiestas del Carnaval 2023 (baile, espectáculos, restauración y otras actividades de Carnaval). El periodo solicitado comprende las fechas entre el 16 y el 26 de Febrero de 2023.

Los planos presentados indican las dimensiones generales de la carpas a instalar.

(Dimensiones de 90,00 m. x 20,00 m. en el caso de las que se ubican bajo la Cuesta de las Calesas, 40,00 m. x 15,00 m. en el Baluarte de la Candelaria y 25,00 m. x 15,00 m. en el Castillo de Santa Catalina)

En los planos presentados se indican las distancias de separación con relación al trazado de la muralla, y descripción de la zona a acotar con vallado provisional separado de la muralla lo suficiente para evitar el acercamiento a la misma.

También presentan en esquema detalle de la estructura que sustenta la carpa.

Se informa FAVORABLEMENTE la solicitud.

En todo caso los elementos a instalar, serán de arquitectura efímera, tendrán carácter reversible, no se adosarán a los lienzos de muralla, manteniendo además una distancia de seguridad con respecto a la misma y no supondrán remociones de tierras.

No se aportan especificaciones ni detalles sobre las instalaciones a colocar (Zona de barra, aseos, accesos, etc). No obstante, estas instalaciones cumplirán los mismos requisitos ya expuestos, respecto a provisionalidad, distancias a murallas y elementos protegidos de las zonas de ocupación y no producirán ningún tipo de daños físicos ni higiénico-sanitarios a dichos elementos protegidos.



FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 48/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



20)

Expte: 2022/737

Expte. Arqueología: A-420/22

Localidad: VILLAMARTÍN

Emplazamiento: Paraje Alberite – Pol.36

Asunto: Instalación de red subterránea de riego

Informe arqueológico

SOLICITUD DE INFORME DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA PARA EL PROYECTO DE OBRA MENOR DE INSTALACIÓN DE RED SUBTERRÁNEA DE RIEGO EN LAS PARCELAS 52,115,116 Y 117 DEL POLÍGONO 36 DEL PARAJE ALBERITE. T,M. DE VILLAMARTÍN (CÁDIZ).

Con fecha de 30-11-22 se recibe escrito del Excmo. Ayuntamiento de Villamartín indicando que la licencia de obra menor a emitir por ese Ayuntamiento queda supeditada y condicionada al cumplimiento de las previsiones y cautelas manifestadas en la legislación en materia de Patrimonio Histórico.

Las obras programadas por el proyecto de obra menor de instalación de red subterránea de riego en las parcelas 52,115,116 y 117 del polígono 36 del paraje Alberite consisten en la ejecución de una zanja de 774 metros lineales de 1,10 metros de profundidad por 0,40 metros de ancho cruzando las parcelas 52, 117, 116, y 115 del polígono 36 y la realización de 3 hidrantes de 0,50 m x 0,50 m x 0,50 m en las parcelas 52, 116 y 115 del citado polígono.

En la finca se encuentra el Dolmen de Alberite considerado Bien de Interés Cultural por el Decreto-Ley 26/2021, de 14 de diciembre, en su Disposición Adicional Octava, que inscribe como BIC con carácter automático en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz con tipología de monumento, a todos los bienes pertenecientes al Megalitismo radicados en Andalucía. En base a lo cual le son aplicables las cautelas y entorno de protección que la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, otorga a dichos bienes.



FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 49/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Figura 1: En rojo. Nuevo Trazado propuesto

Una vez analizado la documentación presentada, en base a los datos existentes en el ámbito del proyecto existen dos yacimientos arqueológicos en las parcelas 115 y 116 del Polígono 36 correspondiente a una ne-crópolis de inhumación medieval junto al lateral sur del Dolmen de Alberite, así como un asentamiento de época medieval en el área norte de la parcela 115, por lo que se determina la necesidad de modificar el trazado de la zanja de riego subterráneo por la propuesta expuesta en la figura 1.

Por lo anteriormente expuesto, será necesario la ejecución una actividad arqueológica preventiva de Control arqueológico de movimiento de Tierra durante la ejecución del proyecto de instalación de la red de riego subterránea. Las afecciones sobre restos arqueológicos durante la intervención arqueológica podrá conllevar la modificación del trazado y/o excavación de los mismos.

Así mismo, la propiedad deberá presentar un informe sobre las características de la plantación agrícola a llevar a cabo en las parcelas indicando la profundidad de afección del arado y del cultivo en el subuselo.

Además, en función de los resultados obtenidos se podrán determinar otras medidas de investigación, protección y/o conservación en el área afectada.

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

C/ Cánovas del Castillo, 35. 11001 Cádiz
Telf.: 956 009 400/1 Fax.: 956 009 445

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 50/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



21)

Expte: 2021/327

Localidad: PUERTO REAL

Emplazamiento: C/ Real, 50

Asunto: Reforma y sustitución de edificación

1. ANTECEDENTES.-

Se redacta el presente informe tras la cumplimentación de las deficiencias y consideraciones señaladas en el requerimiento de fecha 11/11/2021.

El inmueble se encuentra situado en el Conjunto Histórico-Artístico de Puerto Real (Cádiz), declarado por Real Decreto 631/1984, de 8 de Febrero.

Para el análisis de la intervención son de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Puerto Real, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 2009, acogiendo en el las Ordenanzas del antiguo Plan Especial de Protección y Reforma interior del 1989.

La parcela se encuentra en Suelo Urbano Consolidado, en Zona de Ordenanza Casco Histórico (CH) donde parte de la edificación se encuentra protegida como Subzona 2. Este apéndice protegido formó parte anteriormente de una vivienda tradicional tipo casa-patio que remataba la esquina, y posteriormente fue segregada y más tarde ampliada con otra crujía interior en paralelo y añadiéndole además de esta nueva crujía una nueva planta. Con esta última actuación se mantuvo la fachada en planta baja sustituyendo el hueco de cierre central por una puerta de acceso, y en la planta primera se compusieron huecos manteniendo el formato de los existentes en planta baja.

El resto de la edificación corresponde a un conjunto de edificios que fueron construidos en diferentes fases y se desarrollan en dos o tres plantas de altura.

Todo el conjunto completo corresponde a una única unidad catastral, y que el uso de la edificación al completo ha sido de Colegio de Enseñanza Primaria, aunque actualmente se encuentra deshabitado, con alto grado de deterioro en su mayor parte como se aprecian en las imágenes que acompañan a la documentación aportada.

En base al capítulo 3, Sección 1 del Título VIII de las normas generales, las fincas catalogadas con Subzona 2 corresponden a edificación tradicional que pretende ser conservada y las demoliciones son excepcionales y puntuales, y en todo caso deben autorizarse por esta Delegación (lo recoge el propio artículo).

Con carácter general se prohíbe la modificación parcial de la fachada por lo que cualquier ajuste debe ser juzgado mediante un proyecto integral.

En la subzona 2, con la suficiente justificación, la edificación puede reformarse, ampliarse o sustituirse parcialmente de nueva planta con las condiciones que se establecen para la Subzona 1.

Respecto a la ampliación, como es el caso que nos ocupa, lo que dicta el PGOU para la subzona 2 es que se puede reformar, ampliar o incluso sustituirse de nueva planta con las condiciones establecidas para la subzona 1, y que en todo caso cuando se trate de ampliación vertical o sustitución, esta deberá integrar la fachada actual, no permitiéndose la apertura en la misma de nuevos huecos de dimensiones superiores a los ya existentes y que no respondan a tipologías tradicionales.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 51/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Será exigible la actividad arqueológica previa, según lo previsto en el artículo 58 de la Ley 14/2007, a inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico cuando se presuma la existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo.

2. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA:

La propuesta del proyecto consiste en la reforma del conjunto de edificios que no se encuentran catalogados, y en el apéndice protegido como subzona 2, se plantea la sustitución interior de la edificación existente.

La propuesta sustitutoria consiste en la realización de dos viviendas unifamiliares.

En la edificación protegida, la vivienda se plantea con tipología de casa-patio organizándose en la planta superior y en planta inferior un local comercial y un garaje. Estructuralmente, se mantiene y se repara el esquema estructural existente.

En el resto del conjunto, se plantea una segunda vivienda unifamiliar desarrollada en dos plantas, donde se diferencia la zona de día en planta baja y la zona de noche en la planta superior. En planta baja se plantea también un espacio de garaje.

Las actuaciones que se plantean son las siguientes:

- Se eliminarán en planta baja las pequeñas construcciones auxiliares adheridas correspondientes a aseos y almacenes así como las escaleras exteriores también adosadas a los cuerpos principales de la edificaciones.
- En el conjunto no protegido se derriba el aulario de dos plantas y se elimina la planta tercera para cumplimiento urbanístico.
- En la edificación protegida, se propone la sustitución de la edificación, ampliando la fachada en Planta Baja manteniendo la misma modulación de huecos, y en Planta Primera, se propone mantener el mismo orden de huecos que en planta baja y se incrementa la altura de planta para coincidir con el nivel de la cornisa existente, además a la planta alta se le dota de mayor altura.
- En la edificación protegida se mantiene el esquema estructural existente reparándose y reforzándose lo necesario. En el resto del conjunto se plantea una estructura de pórticos de hormigón armado y forjados unidireccionales del mismo material.
- Se ejecutarán nuevas cubiertas planas transitables a la andaluza.
- Se ejecutarán nuevas instalaciones en base a la normativa vigente.
- Se resanarán los revestimientos verticales y se ejecutarán una cámara de aire más trasdosado de Pladur. Se sustituirá la solería existente de terrazo por solería cerámica.
- En la parte de edificación protegida, se resanarán los paños verticales y elementos decorativos manteniendo así la integridad del zócalo, cierros y pilastras. Además se limpiarán los elementos de piedra ostionera de la cornisa. El interior se revestirá con enlucido y falsos techos de escayola y las solerías de planta baja, escalera y la de la zona de galería se realizarán con mármol blanco y el resto de solería serán de tipo cerámico.
- Se ejecutará nuevas carpinterías exteriores de PVC lacado en blanco y en la fachada de la zona protegida se dispondrán elementos de carpintería con formatos y perfilierías similares a las tradicionales.
- Se lijearán, repararán, protegerán contra el oxido y pintarán todas las cerrajerías de la fachada protegida.
- Se dispondrán nuevos accesos, uno peatonal además del rodado en la zona no protegida y en la zona protegida un acceso rodado al que se le pretende dar un tratamiento similar al anterior.

CONCLUSIONES:

Con la documentación última presentada se considera cumplimentado el requerimientos de fecha 11/11/2021 y **se informa favorablemente la propuesta.**

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 52/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

22)

Expte: 2022/385

Localidad: ZAHARA DE LA SIERRA

Emplazamiento: C/ Tras Barrero, 14

Asunto: Reforma y rehabilitación de vivienda entre medianeras

ANTECEDENTES.-

Se redacta el presente informe, en relación con la solicitud presentada en ésta Delegación con fecha 29-06-2022 y n.º de registro_202273400002131.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.-

La edificación a reformar, se sitúa en el Conjunto Histórico de Zahara de la Sierra, y no se sitúa en el entorno de protección de ningún BIC, ni se encuentra catalogada por el planeamiento, y además, se considera que no tiene valores arquitectónicos ni históricos relevantes.

Así se solicita la reforma y rehabilitación de la edificación existente, realizando una nueva distribución y modificando su altura de forma que resulten espacios más habitables. Así de forma resumida se propone lo siguiente:

- Demolición y sustitución del forjado de cubierta (actualmente de rollizos de madera) por otro de viguetas de hormigón, con aprovechamiento de las tejas cerámicas originales.
- Demolición y sustitución del forjado del entresuelo por otro de viguetas de hormigón.
- Demolición de los muros interiores existentes, así como, de las tabiquerías, solados e instalaciones sustituyéndolas según el nuevo programa funcional.
- Modificación y apertura de huecos de fachadas.
- Nuevos revestimientos interiores y exteriores, carpinterías, instalaciones, acabados y pinturas.

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES.-

Tras analizar el proyecto presentado se considera que la propuesta planteada es compatible con los valores patrimoniales del entorno del Conjunto Histórico dónde se sitúa, y por todo ello se informa favorablemente la propuesta, estableciendo las siguientes condiciones:

1. La puerta de entrada deberá ser de madera y de hojas ciegas.
2. No se admiten cajones de persianas vistos.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 53/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

3.- Se continúa con la deliberación de los siguientes asuntos menores:

23)

Expte: 2022/154

Localidad: JIMENA

Emplazamiento: C/ Yustos, 10

Asunto: Sustitución parcial de forjado en cubierta

3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	Actuación localizada en un Conjunto Histórico
Datos del bien:	CH Jimena de la Fra. DECRETO 84/2004, de 24 de febrero, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado de la población de Jimena de la Frontera (Cádiz) publicado en BOJA n.º 52 de 16 de marzo de 2004.
Delegación de competencias:	Competencias no delegables (demolición)

4 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 22 de marzo tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe sobre la autorización de la sustitución del forjado inclinado de cubierta y el muro de carga de la vivienda unifamiliar entre medianeras localizada en la Calle Yustos n.º 10 del municipio de Jimena de la Frontera, que viene acompañada del Proyecto de Ejecución.

Se trata de una vivienda de dos plantas con 27,73 m² de superficie construida por planta con una patio trasero de 40 m² situado a la altura de la primera planta, debido al desnivel presenta el solar. Se propone sustituir el forjado inclinado de cubierta al tener que reconstruir el muro de carga trasero sobre el que se apoya, resultando un muro de mampostería y un forjado inclinado acabado en teja cerámica curva de las mismas características a los existentes. La actuación no modifica el volumen del edificio ni altera la composición de la fachada actuales.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 54/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

La parcela se encuentra incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Jimena de la Frontera, declarado Bien de Interés Cultural mediante Decreto 84/2004, de 24 de febrero (BOJA n.º 52 del 16 de marzo de 2004) El instrumento de ordenación urbanística vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 13.07.84, que se encuentran adaptadas a la LOUA desde el 19.05.11.

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

Las Normas Subsidiarias no contienen un Catálogo de edificios protegidos ni tampoco se ha redactado un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico por lo que las determinaciones urbanísticas de aplicación son las recogidas en la Ordenanza B.5 “Conjunto Histórico” del Apartado B.II.3.B) “Ordenanzas Particulares” de las Normas Urbanísticas. El apartado 2.1 de esta Ordenanza permite las obras de reforma siempre que conserven todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, restaurando y reparando los elementos ocultos no visibles devolviéndolos a su antigua función.

En este sentido, las obras planteados tratan de mejorar las condiciones de sustentación de parte de la estructura para garantizar la estabilidad de la edificación; las cuales no suponen la modificación del volumen ni del aspecto exterior de la fachada, por lo que las mismas se consideran viables desde el punto de vista de la preservación de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico.

6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, una vez revisados los condicionantes patrimoniales que afectan al proyecto, las obras planteadas se estiman con carácter FAVORABLE.

24)

Expte: 2022/495

Localidad: CONIL

Emplazamiento: C/ Remo, 1

Asnto: Reforma de vivienda existente entre medianeras

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 55/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Justificación:	Actuación localizada en un Conjunto Histórico
Datos del bien:	CH Conil Fra.- REAL DECRETO 1306/1983, de 25 de marzo, por el que se declara conjunto histórico-artístico la villa de Conil de la Frontera (Cádiz). Entorno de protección del BIC en la categoría de Monumento de la Muralla Urbana.
Delegación de competencias:	Competencias no delegadas

4 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El día 6 de septiembre de 2022 se recibe memoria y planos para solicitar autorización de las obras de reforma integral de vivienda unifamiliar situada en la Calle Remo n.º 1 del municipio de Conil de la Frontera. La actuación viene a concluir un proceso de distintas propuestas integradas en el Expte. 2020/455 iniciado el 6 de noviembre de 2020, informadas desfavorablemente por incumplimiento del Art. 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que no permite aumentar la edificabilidad ni modificar la alineación de los inmuebles incluidos en Conjunto Histórico hasta no contar con la aprobación del correspondiente Plan Especial de Protección de dicho ámbito.

El proyecto está en una parcela de 44 m² de suelo (según catastro) y una superficie construida de 33,70 m² situada en el denominado Barrio de Pescadores o Barrio de la Mar del Conjunto Histórico de Conil de la Frontera. Consta de un volumen único contenedor de los usos principales de vivienda además de otro más pequeño anexo para aseo, entre ambos hay un porche de 9,5 m² elevado unos 50 cm de la rasante de la calle.

Se plantea la reforma de esta edificación demoliendo las particiones interiores del volumen principal para tener un espacio único y abriendo una puerta directa al aseo (actualmente se hace desde el porche), se eleva también la cubierta del aseo. Se rehabilita la fachada dejándola enfoscada en color blanco con nueva carpintería de PVC blanca y doble acristalamiento sobre los mismos huecos actuales. Se ejecuta una jardinera de obra delante del porche siguiendo la alineación que, según se indica en la memoria, es la que aparece en catastro y se levanta un vallado de fábrica con una altura de un metro siguiendo le línea actual de la terraza. No se menciona posibles obras de mejora de las instalaciones.

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

El planeamiento urbanístico de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Conil de la Frontera aprobado el 01.08.2001, que incluye la parcela en la delimitación del Antiguo Recinto Amurallado, declarado Conjunto Histórico mediante RD 1306/1983, de 25 de marzo.

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

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

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 56/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Este espacio no cuenta con las determinaciones de protección de bienes inmuebles que regula el Art. 30 de la citada Ley que permita delegar al Ayuntamiento las competencias para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40, por lo que será esta Delegación Territorial quien deba autorizar las obras contenidas en el proyecto.

La Ordenanza de aplicación al inmueble es la AO-1 “Casco Antiguo” cuyas determinaciones parecen en el Art. 11.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU, en concreto, lo que afecta a la protección del patrimonio edificado corresponde a la regulación sobre formalización y acabados de las fachadas descritas en el Apartado 4 de “Condiciones Estético-Compositivas”. También le será de aplicación los parámetros generales de los apartados 13 al 16 del Art. 10.

Al tratarse de obras de rehabilitación que conservan los volúmenes y composición de la fachada, se estima que las mismas son necesarias para garantizar la salubridad y habitabilidad del uso residencial al que se pretende destinar el inmueble, no apreciando impedimento para que las mismas pueden materializarse desde el punto de vista de la preservación de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico; no obstante, se señala que no puede autorizarse ninguna construcción sobresaliendo la alineación existente, tal y como ya se ha informado anteriormente, aunque sea la referida en la cartografía catastral. Debe aparecer ente las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación.

6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, una vez revisados los condicionantes patrimoniales que afectan al proyecto, se estima que las obras planteadas tienen carácter FAVORABLE, condicionado a ajustar la alineación exterior de toda la construcción a los límites de realidad física de la parcela existente.

25)

Expte: 2022/392

Localidad: UBRIQUE

Emplazamiento: C/ Tajo, 17

Asunto: Sustitución de cubierta de vivienda unifamiliar entre medianeras

JUSTIFICACIÓN:

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía - Artículo 33.3

Actuación en Conjunto Histórico de Ubrique (competencias no delegadas).

ANTECEDENTES:

Se recibe en esta Delegación Territorial, con fecha 22 de julio de 2022, solicitud de informe en relación con el Proyecto de Ejecución de cubierta de vivienda, en calle Tajo, n.º 17 de Ubrique (N.º de visado COACA 0706220145522).

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 57/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 14 de diciembre de 1989, acordó aprobar definitivamente el documento de Texto Refundido y Modificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ubrique (en adelante, NNSS).

El inmueble se encuentra dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Ubrique, declarado Bien de Interés Cultural mediante Decreto 91/2003, de 1 de abril.

El inmueble no está inscrito, de manera individual, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, ni se encuentra recogido en el Catálogo de las NNSS.

DOCUMENTO:

El objeto del Proyecto es la sustitución de la cubierta de una vivienda unifamiliar entre medianeras.

La vivienda presenta graves problemas de filtraciones debido al mal estado de la cubierta. La cubierta está compuesta por una estructura de madera sobre la que se coloca una tablazón y sobre ella la teja, teniendo un falso techo de cañizo, el cual, y debido al agua, presenta desprendimientos. La cubierta del cuerpo trasero de la vivienda es plana y tiene problemas de impermeabilización, provocando la entrada de agua.

El proyecto recoge la sustitución de ambas cubiertas. Para ello se procederá a la eliminación de ambos elementos y la ejecución de un nuevo forjado unidireccional de viguetas prefabricadas de hormigón y bovedillas. En la cubierta plana se procederá a dar pendientes e impermeabilizar y utilizar un acabado con baldosa cerámica, mientras que la cubierta inclinada se ejecutará a través de tabiques palomeros para formación de pendiente y utilizando como cubrición teja cerámica curva .

INFORME:

El edificio objeto del presente proyecto se encuentra en el Conjunto Histórico de Ubrique, no está catalogado individualmente por el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni por el Catálogo de las NNSS, ni se encuentra dentro del entorno de protección de ningún BIC.

Según el plano 4-1 Calificación del suelo y regulación de la edificación de las NNSS, le corresponde la Ordenanza n.º 1 – Casco Antiguo.

La propuesta presentada para la cubierta no varía en cuanto a volumen y altura exterior de la cubierta actual. Según el artículo VII.2.13 apartado 2 de las NNSS, el acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto exterior similar. Y según el mismo artículo apartado 3, el acabado de las cubiertas planas será con baldosín catalán u otro material de aspecto similar, pero nunca con pavimentos bituminosos.

No se aportan fotografías que permitan estudiar el estado en el que se encuentra la vivienda y sus elementos constructivos.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 58/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



CONCLUSIONES:

Según lo analizado, se informa favorablemente el Proyecto de Ejecución de cubierta de vivienda, en calle Tajo, n.º 17 de Ubrique (N.º de visado COACA 0706220145522), por no afectar negativamente al BIC Conjunto Histórico de Ubrique en el que se encuentra, condicionado al mantenimiento de la volumetría exterior de la cubierta y al cumplimiento del artículo VII.2.13 en cuanto a los acabados de la cubierta inclinada y la cubierta plana.

26)

Expte: 2020/482

Localidad: CONIL

Emplazamiento: C/ Pascual Junquera, 2

Asunto: Reforma y reconstrucción de edificio para 2 viviendas

ANTECEDENTES.-

Se redacta el presente informe, en relación con la nueva solicitud presentada en ésta Delegación con fecha 16-09-2022 y n.º de registro_2022999010342453, en relación con la modificación del proyecto aprobado según Resolución favorable de ésta Delegación de fecha 01-08-2022.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.-

La edificación a reformar, se sitúa en el Conjunto Histórico de Conil, y no se sitúa en el entorno de protección de ningún BIC, ni se encuentra catalogada por el planeamiento, y además, se considera que no tiene valores arquitectónicos ni históricos relevantes.

Así se solicita la reforma y reconstrucción de la edificación para la disposición de dos viviendas, una en planta baja y otra encima de ésta en planta primera; situándose ambas en el interior de un patio mancomunado correspondiente al n.º 2 de la calle Pascual Junquera.

Con la nueva solicitud se propone la ampliación de la superficie edificada, tras la correspondiente compra por el titular de un espacio colindante a la edificación existente.

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES.-

Tras analizar la nueva documentación presentada se considera que la nueva propuesta planteada es compatible con los valores patrimoniales del entorno del Conjunto Histórico dónde se sitúa, y por todo ello se informa favorablemente.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 59/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



27)

Expte: 2022/410

Localidad: CONIL

Emplazamiento: Plaza de España, 13

Asunto: Reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras en planta 1ª de patio de vecinos

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.-

La vivienda a reformar, que se encuentra en un deficiente estado constructivo, se sitúa en un patio de vecinos del Conjunto Histórico de Conil, encontrándose en la zona límite de 50 m del entorno de protección del BIC “ Arco de la Villa”, que no se encuentra catalogada por el planeamiento, y además, se considera que no tiene valores arquitectónicos ni históricos relevantes.

Así se solicita la reforma de una vivienda situada en la 1ª planta de una edificación colectiva y el interior de un patio mancomunado. Dicha reforma consiste en la sustitución del forjado de cubierta, la realización de una pequeña escalera de acceso a la azotea, la modificación de los huecos de fachada y la actualización de los revestimientos, solados, carpinterías, acabados e instalaciones.

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES.-

Tras analizar la documentación presentada se considera que la propuesta es compatible con los valores patrimoniales del entorno del Conjunto Histórico donde se sitúa, y por todo ello se informa favorablemente.

28)

Expte: 2021/362

Localidad: CÁDIZ

Emplazamiento: C/ Compañía, 19

Asunto: Prórroga de autorización (reparación de vigas en Seminario Conciliar de San Bartolo)

ANTECEDENTES.-

Con fecha 23-01-2023 y n.º de registro 202399900689828, se presenta solicitud de prórroga de la autorización de ésta Delegación relativa a la “Propuesta de reparación de vigas en el Seminario Conciliar de Cádiz”, según resolución emitida con fecha 07-04-2022, y en las mismas condiciones por las que autorizó dicho Proyecto.

Así en base al artículo 33.4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, que dice “...la autorización se entenderá caducada si transcurriera un año sin haberse iniciado las actuaciones para las que

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 60/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



fue solicitada, sin perjuicio de que su vigencia pueda prorrogarse, a solicitud de la persona interesada, por una sólo vez y por un nuevo plazo no superior al inicial"...; y dado que la prórroga se solicita dentro del plazo establecido por dicho artículo y en las mismas condiciones en las que se dictó la resolución anterior, se considera favorablemente la prórroga solicitada.

4.- Se continúa con la deliberación del siguiente asunto urgente:

29)

Expte: 2022/726

Localidad: SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Asunto: Rehabilitación del edificio de la Antigua Cárcel

Asunto: Solicitud de autorización de actividad arqueológica.

Modalidad de actividad arqueológica: Excavación arqueológica de sondeos, extensión, análisis de estructuras emergentes y control de movimiento de tierras

Modalidad a efectos de autorización: Actividad arqueológica preventiva

Yacimiento: Plaza de la Paz, n.º 17 esquina Calle Cárcel (antigua Cárcel) en Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Fecha de entrada solicitud/proyecto: 13/11/2022 y 26/01/2023 (modificación de proyecto)

Proyecto: Rehabilitación y nueva construcción de edificio para uso socio-comunitario

Expediente n.º: A-413/22 1525

Se redacta el presente informe para su autorización, si procediese, al objeto de cumplimentar el artículo 23.2 del decreto 168/2003, con relación al proyecto citado en el encabezamiento presentado en esta Delegación Territorial por D. Luis Fernando Abril Urmente, como dirección arqueológica, el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda como entidad promotora de la actividad y Lorquimur S.L. como empresa constructora.

ANTECEDENTES

Con fecha 13/11/2022 tiene entrada en registro solicitud de autorización de actividad arqueológica en obras de rehabilitación del edificio de la antigua cárcel Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) (n.º. de registro 2022999012936165)

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 61/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Con fecha 23/01/2023, de manera previa a la autorización de la actividad arqueológica, se realiza visita de inspección para conocer el estado de conservación del posible tramo de muralla documentado en la finca. Durante la visita se constata que se están ejecutando obras de rehabilitación y ampliación del edificio de la Antigua Cárcel sita en plaza de la Paz n.º 17 de Sanlúcar de Barrameda (parcela catastral 6435807QA3763C0001LO), cuya entidad promotora es el Ayuntamiento del municipio. Además, se ha realizado la demolición de una edificación en la parte trasera de la parcela (extremo noreste), dejando al descubierto un muro de tapial cuyas características constructivas lo hacen compatible con el tramo de muralla documentado a 15 metros de distancia en la parcela contigua al norte, en Calle Escuelas n.º 6 /Plaza de la Paz n.º 15. Los servicios técnicos de esta delegación no tienen constancia de que se hayan tramitado las preceptivas autorizaciones conforme a los artículos 33 y 38,3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, ni de la remisión del proyecto de la obra que se está ejecutando.

ANÁLISIS

La actividad se propone de conformidad con el artículo 59 de la LPHA, a la vista de las actuaciones previstas en la parcela, que conllevarían una potencial afección del registro arqueológico en la parcela.

La parcela se encuentra situada en el interior del BIC “Conjunto Histórico de Sanlúcar de Barrameda”, inscrito el 26 de julio de 1973 y a 15 metros del tramo de muralla Calle Escuelas n.º 6 /Plaza de la Paz n.º 15. (D.A. 4ª Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía).

Según proyecto de actividad arqueológica, la obra que se está realizando de rehabilitación del inmueble prevé también la construcción de un nuevo volumen para su uso socio-comunitario. Entre las actuaciones previstas está la recuperación los huecos ciegos de la fachada de la plaza de la paz y la modificación de la fachada la calle Cárcel. Asimismo, no se especifican afecciones vinculadas a saneamientos, electricidad, etc. Además, se pretende realizar un nuevo edificio en el extremo noreste del conjunto donde ubicar un auditorio, esta zona se encuentra a una cota superior respecto del suelo de la planta baja del resto del edificio, pretendiendo igualarlos. No se hace mención a la cimentación prevista.

El director de la actividad acredita su experiencia como arqueólogo director en otras comunidades autónomas pero no aporta la pertinente titulación ni la de los miembros del equipo, conforme al artículo 7 del Reglamento de Actividades arqueológicas.

No presenta el “Informe relativo a las medidas de protección física y conservación preventiva de bienes inmuebles y objetos muebles que se consideren oportunas, tales como las medidas de extracción, almacenamiento «in situ», traslado y depósito definitivo. En todo caso, se deberá contemplar la preservación de la zona excavada, al término de la actividad” a que hace referencia el artículo 20,1,f) del Reglamento de Actividades Arqueológicas referido, al menos a los bienes de naturaleza mueble.

No presenta el estudio económico detallado de la actividad y las medidas posteriores de conservación, incluyendo un plan de tiempos y costos, en que se acrediten expresamente las fuentes de financiación, a que hace referencia el artículo 20,1,g) del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

No contempla el porcentaje de conservación del art. 12 del RAA y art. 85 de la LPHA.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 62/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



En el proyecto se especifican los objetivos de la actividad propuesta, así como la metodología consistente en las siguientes actuaciones arqueológicas :

- Análisis de estructuras emergentes. Sin concretar dimensiones ni número de catas.
- Dos sondeos estratigráficos manuales, de dimensiones 2,00 x 2,00 metros.
- Excavación arqueológica extensiva, en zona prevista para la nueva edificación.
- Control de movimiento de tierras .

Se considera que el proyecto de solicitud de autorización de actividad arqueológica puede ser viable una vez se aporte la documentación requerida y siempre y cuando se atienda a las consideraciones realizadas.

Documentación a aportar en relación a la actividad Arqueológica:

-La explicación del proyecto de obras que genera la actividad arqueológica: deberá explicar y referir la cota de afección de cada una de las actividades previstas que incluirá la obra sobre subsuelo (solera, saneamientos, infraestructuras, nuevas cimentaciones,...), además de detalle de las demoliciones o apertura de huecos en la estructura emergente -Art. 22.1.a) del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

-Planimetrías y perfiles con los trabajos de obra previstos y sus cotas de afección al subsuelo.

-Número y tamaño previsto para las catas paramentales y planimetría de su ubicación coherentes con el proyecto de obra previsto y la actividad arqueológica a realizar. (Si bien podrán modificarse y ampliarse con la conformidad de la inspección arqueológica, dejando constancia en el libro diario).

-Titulaciones académicas de la dirección y del equipo técnico de la intervención arqueológica -art. 7 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

-Informe relativo a las medidas de protección física y conservación preventiva de bienes inmuebles y objetos muebles que se consideren oportunas, tales como las medidas de extracción, almacenamiento «in situ», traslado y depósito definitivo. En todo caso, se deberá contemplar la preservación de la zona excavada, al término de la actividad” a que hace referencia el artículo 20,1,f) del Reglamento de Actividades Arqueológicas. Al menos respecto a los bienes muebles.

-Estudio económico detallado de la actividad y las medidas posteriores de conservación, incluyendo un plan de tiempos y costos, en que se acrediten expresamente las fuentes de financiación. a que hace referencia el artículo 20,1,g) del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

-Se deberá contemplar el porcentaje de conservación del art. 12 del RAA y art. 85 de la LPHA.

Documentación a aportar en relación a la obra de rehabilitación:

-Deberá presentarse el correspondiente proyecto básico y de ejecución de la rehabilitación que se está ejecutando para el Dictamen de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 63/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



-Para la actuación sobre la muralla se deberá presentar Proyecto de Conservación conforme a los art. 20 y 21 de la Ley 14/2007, de PHA.

CONSIDERACIONES:

En función de los resultados obtenidos en la actividad arqueológica, se determinarán otras medidas de investigación, protección y/o conservación que podrían llegar a provocar modificación del proyecto.

La propuesta de la nueva edificación deberá ser informada por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

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

Vº Bº EL PRESIDENTE

Fdo.: Jorge Vázquez Calderón

**LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO
Fdo.: Maria de las Maravillas Aizpuru Rosado**

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	09/03/2023	PÁGINA 64/64
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGVC9LNGRM9XFNU8349T585AQH	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	