

**ACTA NÚMERO 03/23**  
**ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE CÁDIZ**  
**EL DÍA 12/04/2023**

**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<sup>a</sup> 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 12 de abril del año 2023 se constituye la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico con la asistencia presencial de los miembros citados con anterioridad, previamente invitados a la sesión al efecto. Por lo que, una vez comprobada la concurrencia de los requisitos establecidos para la válida constitución del órgano, se procede a analizar los asuntos que se detallan a continuación, incluidos todos ellos en el Orden del Día de la sesión.

**1º.-** La Sra. Decana del Colegio de Arquitectos de Cádiz, Isabel Suraña Fernández, presenta una Ficha de ayuda para la tramitación de Proyectos en la Delegación de Cultura.

Dicha Ficha se ha confeccionado conjuntamente entre técnicos de la Delegación de Cultura y del Colegio de Arquitectos, y consiste en un formulario (que contempla aspectos referentes a la protección del edificio, afecciones de la intervención en las NN.UU., demoliciones y actuaciones sobre el edificio) que permitirá al

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	25/05/2023	PÁGINA 1/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



colegiado chequear la justificación del cumplimiento de la normativa de patrimonio en el proyecto, y documentación mínima exigida, y que de la misma manera agilice la supervisión del proyecto por parte de los técnicos de la Delegación Territorial de Cultura.

2º.- Se aprueba el Acta 02/23 de la sesión ordinaria de 08 de marzo de 2023.

3º.- Se continúa con la deliberación de los siguientes **expedientes:**

1)

**Expte.: 2021/503**

**Localidad: CASTELLAR**

**Emplazamiento: Ctra. Castillo Almoraima, 19**

**Asunto: Instalación de 4 ventanas en cubierta de vivienda unifamiliar**

**Legalización de apertura de 4 ventanas en cubierta de vivienda unifamiliar en la Carretera Castillo a la Almoraima n.º 19 de Castellar de la Frontera (Cádiz)**

#### 1 - DATOS ADMINISTRATIVOS

**Expte.:** 2021/503  
**N.º Registro:** 202199901119030 7  
**Fecha registro:** 20 de octubre de 2021

#### 2 - DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

**Asunto:** Expediente de Legalización apertura 4 ventanas en cubierta  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** Castellar de la Frontera  
**Dirección / localización:** Ctra. del Castillo a la Almoraima n.º 19

#### 3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

**Justificación:** Actuación localizada en entorno de Conjunto Histórico  
**Datos del bien:** Entorno del CH Castillo de Castellar, declarado por DECRETO 73/2006, de 21 de marzo, por el que se declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico el sector delimitado de la población de Castellar de la Frontera (Cádiz), publicado en BOJA n.º 70 del 12 de abril de 2006.  
**Delegación de competencias:** Competencias no delegable (entorno BIC)



FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 2/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



#### 4 - DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El día 20 de octubre de 2021 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe sobre la autorización acerca de la legalización de la apertura de 4 ventanas en cubierta de vivienda unifamiliar situada en la Carretera Castillo a la Almoraima n.º 19 del municipio de Castellar de la Frontera, que viene acompañada del Expediente de Legalización.

Se trata de una edificación sobre una parcela de 310 m<sup>2</sup> que tiene planta rectangular más un pequeño apéndice destinado a aseo. Cuenta con una superficie construida en planta baja de 86 m<sup>2</sup> más una entreplanta de 68 m<sup>2</sup>. Las fachadas longitudinales presentan una altura de 4 metros de donde parten los faldones de la cubierta inclinada. El espacio generado en su interior se distribuye en dos alturas, la planta baja con una altura libre de 2,30 metros (excepto el comedor que es de doble altura) y el espacio bajo cubierta con una altura máxima central de 2,10 metros que desciende hasta los 1,20 metros en los extremos.

La edificación se encuentra en buen estado de conservación como resultado de las obras realizadas en base a un proyecto visado en 2008 y finalizado en 2010. Posteriormente se han instalado 4 ventanas en la cubierta para dar iluminación y ventilación al espacio abuhardillado. Son ventanas oscilobatientes de 1,28 x 1.06 m<sup>2</sup> de aluminio acabado en color de madera en su interior y terminadas en bronce oscuro al exterior. Están situadas dos de ellas en el techo del dormitorio principal, una en el dormitorio secundario y otra en el espacio de doble altura del comedor. Se solicita su legalización siguiendo las prescripciones del Código Técnico de la Edificación y conforme a la normativa urbanística de aplicación.

#### 5 - ANÁLISIS DE LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES QUE AFECTAN A LA PROPUESTA

La parcela se encuentra incluida en el Entorno del Conjunto Histórico del Castillo de Castellar, declarado Bien de Interés Cultural mediante el Decreto 73/2006, de 21 de marzo (BOE n.º 70 de 12 de abril de 2006). El planeamiento urbanístico de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado el 12 de mayo de 2003. Dicho planeamiento general tiene su Adaptación Parcial a la LOUA aprobada del 24 de abril de 2012.

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.

En base al Art. 19 de esta Ley, el planeamiento urbanístico recoge las medidas que tratan de evitar la contaminación visual y perceptiva del BIC a través de la Ordenanza n.º 8 “Núcleo de Castellar Viejo” regulada en el Art. 7.9.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOU, hasta que se redacte el Plan Especial de Protección de esta área. A la edificación se le aplican los parámetros de la “Zona de Extramuros-Edificaciones existentes en zona de Protección, Edificación Tipo 2-Inadecuada Parcialmente”, referida a aquellas edificaciones que incumplen las condiciones relativas a volumen, alturas, condiciones estéticas o fuera de las alineaciones.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 3/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



En esta zona se permiten obras destinadas a la consolidación y conservación de las edificaciones existentes que se ajusten a las ordenanzas, sin modificar la altura y las superficies de las edificaciones actuales, y que supongan la desaparición de las cubiertas actuales y terrazas inadecuadas para sustituirlas por cubiertas inclinadas de teja árabe; o la desaparición de ampliaciones incorrectas de una segunda planta. Sólo se permitirán ampliaciones (en superficie pero nunca en altura) de la edificación para dotarla de las instalaciones necesarias (cocina y aseo) a fin de asegurar unas mínimas condiciones de habitabilidad.

Respecto a las carpinterías exteriores (Arts. 7.9.30 y 7.9.31 de las Normas Urbanísticas) se establece que deben ser de madera y de colores gris, marrón, rojo inglés, verde oscuro o azul oscuro. El Art. 7.9.35 regula las proporciones de los huecos en relación con la fachada, pero en ningún apartado de esta ordenanza se señala la posibilidad de abrir huecos en cubierta; no obstante, en el Art. 7.9.17.a) referido a las edificaciones situadas intramuros se permiten ventanas en cubierta cuando sea necesaria la iluminación y ventilación de estancias junto a la muralla, no debiendo manifestarse sobre la pendiente de la cubierta.

La apertura de huecos en este proyecto viene justificada por la iluminación de las habitaciones superiores (aunque no es necesaria en el caso del comedor al tener dos ventanas en fachada), ya que sólo cuentan con unos pequeños huecos ubicados en las fachadas secundarias. La apertura de ventadas en la franja longitudinal de 1,20 metros de la parte alta del cerramiento podría debilitar el muro de fachada, por lo que la solución en cubierta parece más adecuada, que además se encuentra permitida en ciertas edificaciones intramuros. Sin embargo no se permite el acabado en bronce hacia el exterior de las ventanas (Art. 4.2.44 y Art. 4.2.46 de las Normas Urbanísticas) por lo que se ha de aplicar un tratamiento exterior para dejarlas en color madera u otro de los autorizados.

## 6 - CONCLUSIONES

Revisados los condicionantes patrimoniales que afectan al proyecto, se considera que las obras planteadas tienen un carácter FAVORABLE, condicionado al tratamiento exterior de las ventadas señalado.

Todo ello sin perjuicio de la incoación del correspondiente procedimiento sancionador que pudiera proceder conforme al Título XIII de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a las infracciones cometidas por realizar obras sin título habilitante.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 4/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



2)

**Expte.: 2022/151**

**Localidad: EL PTO STA Mª**

**Emplazamiento: Calle Ribera del Río, 32**

**Asunto: Propuesta para elevación de planta**

**Proyecto Básico de Elevación de planta en edificio de viviendas entre medianeras situado en la Calle Ribera del Río n.º 32 del municipio de El Puerto de Santa María**

**1 – DATOS ADMINISTRATIVOS**

**Expte.:** 2022/151  
**N.º Registro:** 202299902794648  
**Fecha registro:** 20 de marzo de 2022

**2 – DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN**

**Asunto:** Anteproyecto de Elevación de planta en edificio de viviendas entre medianeras  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** El Puerto de Santa María  
**Dirección / localización:** C/ Ribera del Río n.º 32

**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

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

El día 20 de marzo tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial solicitud acerca de la autorización de elevación de planta en edificio existente en la Calle Ribera del Río n.º 32 esquina con Calle Puerto Escondido del municipio de El Puerto de Santa María, acompañada del Anteproyecto.

La propuesta planteaba la ejecución de una segunda planta completa más el castillete de escalera en la tercera para acceder a la azotea, con el objetivo de evitar las medianerías vistas de las edificaciones colindantes. El nuevo forjado queda alineado con las cornisas de los edificios anexos de las calles Ribera del Río y Puerto Escondido, resultando así una edificación de planta baja más dos en todo el perímetro al que

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 5/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYQG5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



da frente. La nueva planta contiene tres viviendas, manteniendo el cuerpo de escaleras con ascensor y el patio de luces en la misma posición. Los nuevos huecos de fachada se formalizan siguiendo los ejes de modulación de los cuerpos inferiores.

El día 7 de febrero se remite informe solicitando mayor definición de la propuesta y un análisis comparativo del alzado con las fachadas colindantes, una vez ajustado el proyecto a lo establecido en la ficha correspondiente del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno de El Puerto de Santa María que especifica que no es posible ampliar una planta completa sino solo la primera crujía. En contestación a este informe el promotor remite el 10 de febrero escrito reiterando la intención de elevar la segunda planta completa para evitar las medianerías vistas de las edificaciones colindantes, que se informe con carácter desfavorable.

El 14 de marzo se remite un nuevo proyecto con N.º de registro 202399903239856, en el que se contempla la ejecución de la segunda planta en la primera crujía de ambas calles a las que da frente el inmueble, Rivera del Río y Puerto Escondido, además del castillete de escalera para acceder a la azotea.

## 5 - PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES QUE INCIDEN EN 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), aprobado el 28.04.2021, en cuyo Catálogo aparece protegido de forma individual con nivel de Protección Ambiental.

El instrumento de ordenación urbanística aplicable es el mencionado Plan Especial así como las determinaciones generales del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de El Puerto de Santa María aprobado el 18.12.1991, con Adaptación Parcial a la LOUA aprobada el 10.03.2009.

En la Ficha N4-286 del Catálogo, correspondiente al inmueble objeto del proyecto, se señala que las actuaciones permitidas son la reforma menor, parcial y general, así como el remonte de una altura por encima de la planta primera en la parte que se identifica en el Apartado de Observaciones, a fin de evitar medianerías vistas. En dicho Apartado se contempla la ocupación sólo de la primera crujía hacia la Calle Ribera del Río, por lo que no estaría permitido elevar una planta completa más el castillete superior, ni tampoco la crujía hacia la Calle Puerto Escondido, tal y como se ha planteado en los respectivos proyectos presentados.

Por lo tanto, una vez revisados los distintos documentos aportados se reitera la imposibilidad de autorizar la elevación de una segunda planta en la primera crujía hacia la Calle Puerto Escondido, por no estar permitido en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María.

## 6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, una vez revisada la información del documento aportado se informa que la propuesta tiene carácter DESFAVORABLE, sin menoscabo de una posible reinterpretación de la Ficha del Catálogo por parte de los servicios técnicos municipales.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 6/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



3)

**Expte.: 2022/404**

**Localidad: CÁDIZ**

**Emplazamiento: C/ Sagasta, 44**

**Asunto: Sustitución de forjados de cubiertas y reforma de viviendas afectadas**

**Proyecto Básico y de Ejecución de sustitución de forjados y reforma de viviendas afectadas en edificio de la Calle Sagasta n.º 44 de Cádiz**

**1 - DATOS ADMINISTRATIVOS**

**Expte.:** 2022/404  
**N.º Registro:** 202273400002453  
**Fecha registro:** 28 de julio de 2022

**2 - DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN**

**Asunto:** Sustitución y mejora de estructura y reforma de viviendas afectadas en edificio plurifamiliar  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** Cádiz  
**Dirección / localización:** C/ Sagasta n.º 44

**3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES**

**Justificación:** Actuación localizada en un Conjunto Histórico y entorno BIC  
**Datos del bien:** CH Cádiz.- REAL DECRETO 2754/1978, de 14 de octubre, por el que se amplía la declaración de conjunto histórico-artístico a favor de la ciudad de Cádiz, comprendiendo la totalidad del casco antiguo de la ciudad (BOE 25/11/1978)  
Entorno BIC Iglesia de San Lorenzo Mártir, declarado por DECRETO 90/2009, de 14 de abril, en la categoría de Monumento (BOJA 27/04/2009)  
**Delegación de competencias:** Competencias no delegables (demolición y entorno BIC)

**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 sustitución y reparación de estructura y posterior reforma de las viviendas afectadas en el edificio plurifamiliar de la Calle Sagasta n.º 44 de Cádiz. La solicitud se presenta por parte del Ayto. de Cádiz y viene acompañada del Proyecto Básico y de Ejecución.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 7/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Se trata de un edificio de cuatro plantas (Baja + 3) más ático situado en una parcela en forma de L con fachada principal a Calle Sagasta y lateral a Calle Hospital de Mujeres. Tiene un total de ocho viviendas distribuidas, dos de ellas en cada una de las plantas primera, segunda y tercera, más otra en planta cuarta y un dúplex en el ático además de dos locales en planta baja. Resulta una superficie total construida es de 685,77 m<sup>2</sup>. El edificio se encuentra deshabitado desde 2020 tanto las viviendas como los locales, lo que ha provocado un aumento del deterioro general que sufría hasta entonces.

El Proyecto consiste en la reparación de elementos estructurales, revestimientos y carpintería del edificio además de la renovación completa de las instalaciones como resultado del análisis y diagnóstico llevado a cabo en 2012 para redactar la Inspección Técnica del Edificio. Los forjados más afectados son los de planta 1ª y 2ª del ático que han provocado problemas de filtraciones y humedades en el resto del edificio por lo que deben demolerse para ser sustituidos por forjados unidireccionales de viguetas semirresistentes.

También están afectados los forjados de techos de plantas 3ª y 4ª que se proponen sustituir. La bóveda de la escalera del segundo tramo de subida a planta 2ª está volcada habiéndose procedido a su apuntalamiento y deberá reconstruirse. Las viviendas de planta 2ª se mantienen como están porque ya fueron rehabilitadas.

Las fachadas presentan zonas deterioradas como el pretil de azotea, cornisas y peanas de balcones de la parte alta así como los enfoscados de los paramentos exteriores de planta 2ª y 3ª, habiéndose colocado una red de protección de forma preventiva. La tabiquería tiene fisuras puntuales, las carpinterías interiores y exteriores son de mala calidad y están en mal estado, la cerrajería metálica de barandillas, cierros, galería del patio, escalera y rejas son de mejor calidad pero están muy deterioradas, y los revestimientos tanto verticales como horizontales están igualmente en mal estado. Todos estos elementos recibirán la correspondiente renovación o sustitución.

Por otro lado, las instalaciones no cumplen las prescripciones de las normas técnicas vigentes por lo que deberán renovarse de forma generalizada. Se trata del saneamiento interior y desagües, suministro de agua y electricidad, así como las de telecomunicaciones, telefonía y antena terrenal de TV, y de ventilación.

La reforma no altera la posición de la envolvente ni la morfología del edificio sino que actúa de forma parcial sobre los elementos deteriorados del mismo para conseguir las condiciones de funcionalidad y habitabilidad necesarias que demanda el uso al que se destina. Se propone también una doble altura en el salón en la vivienda del ático así como la previsión de abrir un hueco en el borde derecho del patio para instalar un futuro un ascensor, tras el requerimiento derivado del informe de la Comisión Municipal de Patrimonio del Ayto. 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. Se encuentra también en el entorno del Monumento de la Iglesia de San Lorenzo Mártir declarado Bien de Interés Cultural mediante Decreto 90/2009 (BOJA 27/04/2009)

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

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 8/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Se aplica también el Art. 33.3 de esta Ley por encontrarse el inmueble en el entorno de un BIC.

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

El edificio de la Calle Sagasta n.º 44 se encuentra protegido de forma individual en el Catálogo, cuya regulación aparece en la Ficha AVH3-09-1864915. En ella aparece la Protección Arquitectónica Grado 3 – Ambiental por su interés tipológico, integración en la trama y contribución a formalizar el paisaje urbano. Como elemento protegido se señala el Guardaesquina metálico que sobresale del zócalo. Las obras a ejecutar deben adecuarse a las condiciones generales establecidas en el Art. 4.2.6 y particulares de los Arts. 4.2.23 y 4.2.24 de las Normas Urbanísticas, así como a las condiciones que se sean de aplicación de la Ordenanza de Zona del Conjunto Histórico.

En cuanto a la Protección Arqueológica, se establece el Grado Subyacente 2-Parcial. El Art. 4.5.10 de las Normas Urbanísticas establece que es necesario documentar suficientemente las unidades estratigráficas estructurales o deposicionales para verificar su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos, para lo que se seguirán las fases que se indican en el apartado 2 de este artículo.

En definitiva, el Proyecto contempla la reconstrucción de las partes dañadas del edificio que afectan a la estructura, acabados, carpinterías e instalaciones y no modifica el volumen ni la composición de las fachadas. Por otro lado, conserva la misma distribución respecto al programa residencial y locales del inmueble actual intentando garantizar su accesibilidad a las distintas plantas mediante la futura instalación de un ascensor. Todo ello permitirá dotar al edificio de las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad de las normas vigentes a la vez que se preservarán los valores patrimoniales señalados en el Catálogo.

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

## 6 - CONCLUSIONES

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

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 9/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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.

4)

**Expte.: 2022/582**

**Localidad: CÁDIZ**

**Emplazamiento: C/ San Miguel, nº 20**

**Asunto: Rehabilitación de finca para vivienda unifamiliar**

**Anteproyecto de Rehabilitación de edificio para vivienda unifamiliar y local en Calle San Miguel n.º 20 de Cádiz**

**1 - DATOS ADMINISTRATIVOS**

**Expte.:** 2022/582  
**N.º Registro:** 202273400003133  
**Fecha registro:** 11 de octubre de 2022

**2 - DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN**

**Asunto:** Rehabilitación de Edificio para vivienda unifamiliar y local  
**Promotores:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** Cádiz  
**Dirección / localización:** Calle San Miguel n.º 20

**3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES**

**Justificación:** Actuación localizada en un Conjunto Histórico y entorno BIC  
**Datos del bien:** CH Cádiz.- REAL DECRETO 2754/1978, de 14 de octubre, por el que se amplía la declaración de conjunto histórico-artístico a favor de la ciudad de Cádiz, comprendiendo la totalidad del casco antiguo de la ciudad (BOE 25/11/1978).  
Entorno BIC.- DECRETO 97/1998, de 5 de mayo, por el que se declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Zona Arqueológica, la factoría de salazones romana del antiguo Teatro de Andalucía, en Cadiz (BOE 30/06/1998)

**Delegación de competencias:** Competencias no delegables (Entorno BIC y demolición)

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 10/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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

El día 11 de octubre de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe acerca de la autorización de las obras de rehabilitación de edificio entre medianeras para vivienda unifamiliar y local situado en la Calle San Miguel n.º 20 del municipio de Cádiz. La solicitud viene acompañada del Anteproyecto.

Se trata de una edificación del siglo XIX, originariamente de tres plantas y que ahora tiene cinco como resultado de la entreplanta añadida entre la baja y primera y del volumen construido en la primera crujía de la azotea. A pesar de las transformaciones que ha sufrido, conserva su estructura tipológica original compuesta por zaguán con acceso al patio principal y a continuación la escalera principal que da acceso a todas las plantas. Actualmente tiene una distribución de 9 viviendas y un local comercial en la planta baja y entreplanta, aunque todo el edificio se encuentra vacío.

El proyecto consiste en la reforma de esta construcción para albergar una vivienda unifamiliar con un taller de carpintería del mismo propietario situado planta baja (altura de 5 m. al suprimir la entreplanta) El programa se adapta a la estructura existente compuesta por muros de carga conformando una primera crujía más otras dos perpendiculares. Se plantea su rehabilitación para su puesta en valor mediante la recuperación de los elementos originales y la eliminación de los añadidos distorsionantes, así como la incorporación de un sistema de instalaciones y envolventes más eficientes en consonancia con las normas vigentes.

La fachada existente presenta dos ejes de composición también seguidos por los huecos añadidos de la entreplanta y el volumen de azotea aunque con formas distintas a los balcones (los del eje derecho con cierros) del diseño original. En planta baja aparece una puerta pequeña desplazada hacia el borde izquierdo junto a un gran escaparate con puerta ocupando el resto de la planta baja de la fachada.

La nueva distribución desarrolla un taller en planta baja, zona de día de la vivienda en planta primera, estancias de noche en planta segunda y zona de esparcimiento en planta tercera y terraza. Se recuperan para dejarlos en su estado original los siguientes elementos:

- Las proporciones del patio secundario situado al fondo de la parcela para proporcionar iluminación y ventilación a las estancias más internas.
- El antiguo diseño del núcleo de escaleras junto al patio principal en el que se incorpora una galería perimetral.
- Estructura de distribución de estancias, con la demolición de la entreplanta y la primera crujía de la azotea.
- La antigua fachada con el cegado de las ventanas de la entreplanta y la eliminación de la viga estructural que forma el escaparate para sustituirlo por una puerta idéntica a la que da acceso a la vivienda.

En el nuevo sistema de instalaciones se incorporarán paneles solares y maquinaria anexa que irán situados en la planta de cubierta del ático.

#### 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

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 11/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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 BIC de la Factoría Romana de Salazones declarado mediante Decreto 97/1998, de 5 de mayo, con la categoría de Zona Arqueológica(BOE 30/06/1998) Está también en las proximidades de la Torre Tavira también declarado BIC.

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

El Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico del PGOU 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 registrarán 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 Catálogo se establece la protección individual del inmueble, cuya regulación se contempla en la Ficha AVH3-10-2065402. Respecto a la Protección Arquitectónica, aparece con el “Grado de Protección 3 - Ambiental”, sin que se señalen elementos arquitectónicos individuales a proteger. En la Memoria del Anteproyecto se justifica el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas derivadas del Art. 4.2.24 “Condiciones estéticas en Edificios del Grado 3: Interés Ambiental”, así como las del Art. 4.2.26 “Condiciones estéticas complementarias en la categoría de Arquitectura Residencial Histórica” y los parámetros regulados en la Ordenanza de Zona de Conjunto Histórico que le son de aplicación.

En cuanto a la Protección Arqueológica se determina el “Grado de cautela Subyacente 0 – Máximo”, que significa, según el Art. 4.5.8 de las Normas Urbanísticas, la necesidad de realizar una excavación arqueológica extensiva, cuyo alcance permita la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos, relacionando el ámbito diacrónico (períodos de ocupación) con el sincrónico (funciones por cada período). Se establecerá la cota de afección en función de las necesidades de la investigación arqueológica por lo que se podrá requerir un sondeo estratigráfico hasta niveles son incidencia humana. 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 el nuevo uso de vivienda unifamiliar junto a la recuperación de la tipología de casa patio, acompañada de la supresión de elementos añadidos en fachada y cubierta ayudarán a crear un espacio urbano armonizado con los valores patrimoniales del Conjunto Histórico y a mejorar la contemplación del BIC de la Factoría de Salazones. Con la reforma se garantiza también las condiciones de habitabilidad y salubridad conforme a las normas vigentes y se evitará el deterioro que conlleva la falta de uso el inmueble.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 12/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYQG5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Señalar que en aplicación del Art. 2.3.7 de las normas urbanísticas, las instalaciones de captación de energía solar deberán disponerse de modo que no sean visibles desde vías o espacios libres de uso público, así como tratar de soterrar los tendidos eléctricos y telefónicos que discurren por fachada e integrar los armarios de registro en el edificio. En este sentido, el proyecto debe recoger la solución planteada ante dichas actuaciones.

Por otro lado, al tener protección arqueológica subyacente, las posibles excavaciones a realizar para insertar la nueva red de saneamiento u otras intervenciones en el subsuelo deben contar antes de su inicio con la autorización derivada del estudio arqueológico a realizar. Se presentará para ello en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y, en su caso, autorización.

## 6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, una vez revisados los condicionantes patrimoniales y urbanísticos que afectan a la propuesta, las obras planteadas en el proyecto se estiman con carácter FAVORABLE, aunque dichas actuaciones deberán contar antes de su inicio con la autorización de actividad arqueológica preventiva o declaración de innecesariedad, de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes y/o emergentes. Se presentará para ello, en su caso, en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización.

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

5)

**Expte.: 2022/588**

**Localidad: CÁDIZ**

**Emplazamiento: Plaza de Argüelles, nº 3 y 4**

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

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

#### 1 - DATOS ADMINISTRATIVOS

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

#### 2 - DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

**Asunto:** Rehabilitación de Edificio para ampliación y reforma de Hotel

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 13/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**Promotor/a:**

**Representante:**

**Término municipal:** Cádiz

**Dirección / localización:** Plaza de Argüelles n.º 3 y 4

### 3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

**Justificación:** Actuación localizada en un BIC

**Datos del bien:** BIC-Monumento.- DECRETO 1004/1976, de 2 de abril, por el que se declara monumento histórico-artístico de carácter nacional el conjunto urbano conocido como Casa de las Cuatro Torres (BOE 06/05/1976) Declarado BIC por la DA 1ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE 29/06/1985)

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

**Delegación de competencias:** Competencias no delegables (BIC)

### 4 – DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

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

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

El inmueble n.º 4 tiene fachada principal a Plaza Argüelles y secundaria a la Calle Fermín Salvochea, y se encuentra en mal estado de conservación con una sola vivienda habitada en la tercera planta. Con su rehabilitación y posterior anexión a la finca n.º 3 se pretende su conservación y habilitación para un nuevo uso, resultando una superficie construida entre los dos edificios de 2.346 m.

Uno de los elementos más característicos de todo el conjunto es su fachada barroca con detalles de estilo neoclásico. Los paramentos, esquinas y cornisas de remate superior así como las cuatro caras de las torres presentan una profusa decoración a base de arcilla roja (almagra) que recrea una estética neomudéjar a tra-

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 14/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



vés del sistema de esgrafiado en los revocos. También conservan la composición original en cuanto a la disposición de huecos con balconeras, presentes en todas las fachadas excepto en las torres y las plantas bajas. Junto a la torre mirador con su garita, en la cubierta hay dos volúmenes originales destinados a castillete de escalera y lavaderos, además de otras tres construcciones añadidas posteriormente situadas en la primera crujía de la Calle Fermín Salvochea con cubiertas de chapas y distintas alturas.

Las puertas de entrada de la edificación a rehabilitar están remarcadas mediante recercados de mármol, las carpinterías son de madera con palillería y en los dos huecos centrales de la planta principal aparecen dos guardapolvos superiores de estilo neoclásico. La fachada de la Calle Fermín Salvochea contiene algunos pequeños huecos que no siguen los ejes de modulación del resto y tiene también una puerta de garaje.

El Proyecto plantea la apertura de huecos en la medianería entre la finca n.º 3 y n.º 4 para comunicarlas en todas sus plantas. Se coloca un nuevo ascensor en posición simétrica al existente junto a la adecuación de 23 habitaciones para el hospedaje. Aparece una cafetería-comedor con cocina en planta baja como ampliación de la existente y un espacio multiuso en planta de azotea. También quedarán incorporadas las instalaciones necesarias para alcanzar la habitabilidad y eficiencia del establecimiento hotelero en cumplimiento de las normas técnicas vigentes.

La actuación pretende poner en valor la edificación protegida, actualmente en estado de semiabandono, mediante la recuperación de los elementos originales de la fachada (esgrafiados, revocos, sillería, carpinterías y cierros) así como su adecuación al nuevo uso hotelero. La Memoria contempla una descripción general sobre las actuaciones de recuperación de los elementos originales y su desarrollo se remite a la posterior elaboración de un “Proyecto de Restauración”.

De otra parte, se señala que deben revisarse algunos planos porque se ha comprobado que el alzado pequeño del inmueble de Plaza Argüelles n.º 3 aparece erróneamente representado tanto en el estado actual (Plano B4) como en el reformado (Plano B9), así como en el lugar de las Plantas Torre y Cubierta del estado reformado (B6) aparece la planta de cubierta del estado actual por lo que no se ha podido analizar el diseño propuesto.

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

Las dos edificaciones afectadas por el Proyecto junto a las otras dos anexas están declaradas BIC en la categoría de Monumento (D-1004/1976, de 2 de abril y DA 1ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español) Se encuentran también dentro del Conjunto Histórico de Cádiz, declarado BIC mediante RD 2754/1978 (BOE 25/11/1978), cuya protección aparece 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 del Art. 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía que establece que será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a las restantes licencias y autorizaciones que fueran pertinentes para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción, como es el caso de las fincas que nos ocupan que son BIC monumentos.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 15/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





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.

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

Conforme exige el art. 21 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, la realización de intervenciones de conservación, restauración y rehabilitación sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como es el caso del inmueble objeto del proyecto, es preceptivo redactar un proyecto de conservación. El Art. 20 de esta Ley señala que la realización de intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz procurará por todos los medios de la ciencia y la técnica su conservación, restauración y rehabilitación siguiendo los criterios establecidos en los apartados 2, 3 y 4 de dicho artículo.

Por lo tanto, la documentación se debe complementar con el correspondiente Proyecto de Conservación que debe contemplar, entre otros, un inventario de todos los elementos singulares, tanto del exterior como del interior del inmueble n.º 4, incorporando una ficha con la descripción escrita y gráfica, ubicación dentro del edificio, estado actual y las técnicas de intervención que se pretenden aplicar sobre cada uno de ellos.

En cuanto al cambio de uso, se cumple el Art. 4.2.27.4 que establece el usos de hospedaje como alternativo al residencial siempre que se implante en la totalidad del edificio. Las obras admisibles en este tipo de edificio monumental son las contempladas en el Art. 4.2.7 de las Normas Urbanísticas, con las condiciones generales del Art. 4.2.8 y particulares del Art. 4.2.16.

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

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

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 16/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYQG5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





En base a todo lo analizado, se deduce que las obras de rehabilitación y puesta en valor del edificio de la Plaza de Argüelles n.º 4 respeta el planeamiento urbanístico y las normas técnicas vigentes, con ello se conseguirá detener el deterioro que sufre el edificio con la consiguiente pérdida de los valores patrimoniales protegidos. La propuesta conserva la distribución general del edificio al organizar el programa dentro de las crujiás existentes y la supresión de los volúmenes añadidos en cubierta, de efímera construcción y distorsionantes con la fachada de la Calle Fermín Salvochea.

Así mismo, se restaurarán los elementos que componen las fachadas tan características, no obstante se debe justificar la supresión de algunos cierros y la colocación de otros, así como el cegado de huecos más pequeños de la fachada secundaria. Señalar que conforme al Art. 7.2.7.10, la cubierta del nuevo espacio multiuso de la azotea (antiguos lavaderos) será no transitable salvo para mantenimiento, debiéndose diseñar sin peto o barandilla alguna; en este sentido, no se aporta la información gráfica suficiente para realizar el análisis de este cuerpo, no obstante se advierte que el acceso a esta cubierta debe hacerse con elementos más livianos que la escalera planteada. Por último, se aconseja ampliar verticalmente la puerta del garaje de la Calle Fermín Salvochea para su armonización con el resto de los huecos de la fachada una vez suprimido el que está por encima.

Dado el interés histórico-cultural de la “Casa de las Cuatro Torres”, la intervención debe estar avalada, por un lado, por un estudio exhaustivo que justifique cada una de las actuaciones que puedan afectar a los elementos arquitectónicos poseedores de los valores patrimoniales protegidos aludidos. En iguales términos se deberá proceder respecto a la posible afección de elementos con valores arqueológicos subyacentes y emergentes, para lo que ha de autorizarse la intervención previa redacción del correspondiente estudio arqueológico.

## 6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, revisado el Proyecto aportado junto con los condicionantes patrimoniales y urbanísticos de aplicación, la propuesta podría considerarse viable aunque, para proseguir con la tramitación del expediente, es necesario complementar el proyecto con los siguientes documentos:

- Rectificar los **planos** aludidos y completar la **memoria** con la justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos que le sean de aplicación así como con todo aquello que se considere necesario para una mayor comprensión de la actuación planteada.
- **Proyecto de Conservación** con arreglo a lo dispuesto en el Título II de la Ley 14/2007 (en especial los Arts. 21 y 22), con el suficiente nivel de desarrollo que exige una intervención sobre un inmueble de estas características declarado BIC.
- **Estudio Arqueológico** porque las actuaciones a realizar deben contar antes de su inicio con la autorización de actividad arqueológica preventiva o declaración de innecesidad, sobre los elementos subyacentes y/o emergentes. Se presentará para ello, en su caso, en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización. Estas actividades arqueológicas preventivas serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 de 17 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas así como a las correspondientes modificaciones normativas posteriores que pudieran haberse establecido.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 17/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYQG5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



6)

**Expte.: 2022/220**

**Localidad: CÁDIZ**

**Emplazamiento: Centro Reina Sofía (Sede Rectorado de la UCA)**

**Asunto: Reparación del alumbrado ornamental**

**Propuesta de alumbrado ornamental en el Centro Reina Sofía, sede del Rectorado de la UCO, situado en el Paseo Carlos III n.º 3 de Cádiz**

**1 – DATOS ADMINISTRATIVOS**

**Expte.:** 2022/220  
**N.º Registro:** 202273400001281  
**Fecha registro:** 25 de abril de 2022

**2 – DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN**

**Asunto:** Alumbrado ornamental en Centro Reina Sofía de Cádiz  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** Cádiz  
**Dirección / localización:** Paseo Carlos III n.º 3

**3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES**

**Justificación:** Actuación localizada en un BIC  
**Datos del bien:** BIC-Conjunto Histórico Cádiz.- REAL DECRETO 2754/1978, de 14 de octubre, por el que se amplía la declaración de conjunto histórico-artístico a favor de la ciudad de Cádiz, comprendiendo la totalidad del casco antiguo de la ciudad (BOE 25/11/1978)  
Entorno del BIC de la Muralla Marítima (zona del Baluarte de la Candelaria) en la categoría de Monumento, en aplicación de la Disposición Adicional 2ª Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE n.º 155 del 29 de junio de 1985)  
Bien de Catalogación General Colectiva en virtud de la DA 6ª de la Ley 14/2007 del PHA.  
**Delegación de competencias:** Competencias no delegables (Entorno de BIC)

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 18/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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

El día 25 de abril de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe acerca de la autorización de la instalación de alumbrado ornamental en el Centro Reina Sofía situado en el Paseo Carlos III n.º 3 de Cádiz, sede de la Universidad de Cádiz. Se trata de una solicitud realizada por el Área de Urbanismo del Ayuntamiento y viene acompañada de una memoria descriptiva de la intervención.

Se plantea volver a poner en uso la instalación de alumbrado ornamental que ha estado en funcionamiento desde diciembre de 2007 para resaltar sus valores patrimoniales (inscrito en CGPH con la categoría de Catalogación General) La instalación existente se compone de 75 proyectores de luz y 70 luminarias lineales de color blanco y temperatura estable que iluminan sólo dos fachadas, la principal y la lateral orientada al Paseo Carlos III. Dicha instalación está en mal estado, siendo irrecuperables los proyectores empotrados en el suelo a pie de las fachadas y además hay elementos puntuales como las cajas de derivación de las luminarias que necesitan ser reemplazadas. El cableado puede ser reutilizado.

La propuesta contempla la mejora de la instalación existente sobre las mismas fachadas e incorporando:

- La sustitución de los proyectores y de las luminarias actuales por otras nuevas más eficientes de tecnología LED, con capacidad de iluminación policromática regulada por centralita programables, de menor tamaño y menor impacto visual que los proyectores. El color se usará para conmemorar efemérides ocasionales.
- Reparación puntual de los conductos que alojan los circuitos eléctricos situados en los encuentros interiores de las cornisas con las respectivas fachadas.

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

El edificio que se propone iluminar está inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz con la categoría de Catalogación General, en virtud de la DA 6ª de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. Se encuentra también incluido en el Conjunto Histórico de Cádiz (RD 2754/1978, BOE 25/11/1978), así como en el entorno del BIC de la Muralla Marítima, zona del Baluarte de la Candelaria, en la categoría de Monumento (DA 2ª Ley 16/1985 del PHE, BOE 29/06/1985) En el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico del PGOU, aprobado el 24.11.2011, aparece protegido de forma individual con el Nivel 0.

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

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

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 19/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Se trata de un edificio de origen militar del siglo XVIII cuya protección se describe en la Ficha AMB0-08-1771301 del Catálogo del PGOU. En ella aparece el Grado de Protección Arquitectónica 0-Monumental y Grado de Protección Arqueológica de cautela Subyacente 1-Intensivo y Emergente 2-Parcial. Como elementos protegidos se establecen los cañones de guardaesquinas, la torre mirador y los elementos ornamentales interiores como el patio con columnas.

Conforme a la DA 4ª de la Ley 14/2007, los bienes a los que no se les hubiera establecido individualmente, como ocurre con la Muralla, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 50 metros en caso de estar en suelo urbano. 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.

La actuación de renovación de la iluminación decorativa de las fachadas es resultado de la propuesta de mejora de una instalación ya existente con la que se pretende poner en valor las características patrimoniales del edificio catalogado. Dicha iluminación no interfiere en la contemplación del BIC de la Muralla Marítima, en el tramo del Baluarte de la Candelaria frente al cual se sitúa el Centro Reina Sofía.

Por otro lado, la protección arqueológica subyacente y emergente implica que de realizarse excavaciones o intervenciones sobre los paramento que sean de cierta entidad, será preciso recabar las autorizaciones de las actuaciones arqueológicas preventivas, o bien su declaración de innecesariedad, antes del inicio de las obras. Para ello se redactará el estudio arqueológico sobre los elementos emergentes y subyacentes y posterior supervisión y, en su caso, autorización.

## 6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, revisada la documentación que describe la actuación de renovación del alumbrado decorativo se estima con carácter FAVORABLE, condicionado, en su caso, a la realización del mencionado estudio arqueológico.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 20/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



7)

**Expte.: 2022/226**

**Localidad: EL PTO STA Mª**

**Emplazamiento: C/ Virgen de los Milagros, 46**

**Asunto: Proyecto Básico Acondicionamiento Vivienda**

**Proyecto Básico de acondicionamiento parcial de vivienda unifamiliar situada en la Calle Virgen de los Milagros n.º 46 de El Puerto de Santa María (Cádiz)**

#### 1 - DATOS ADMINISTRATIVOS

**Expte.:** 2022/226  
**N.º Registro:** 202273400001430  
**Fecha registro:** 28 de abril de 2022

#### 2 - DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

**Asunto:** Proyecto Básico de acondicionamiento de vivienda  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** El Puerto de Santa María  
**Dirección / localización:** C/ Virgen de los Milagros n.º 46

#### 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), publicado en BOE del 28 de enero de 1981.  
**Delegación de competencias:** Sin competencias delegadas

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

El día 28 de abril de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial la solicitud de informe acerca de la autorización de las obras de acondicionamiento de parte de la vivienda unifamiliar situada en la Calle Virgen de los Milagros n.º 46 del municipio de El Puerto de Santa María, que viene acompañada del Proyecto Básico.

Se trata de un edificio de tres plantas (PB+2), más un pequeño castillete de acceso a la azotea, con tipología de casa-patio. El patio principal se encuentra medianero con la finca n.º 48 de la misma calle y tiene además otro secundario en la parte trasera. Presenta buen estado de conservación con distintas reformas que han modificado ligeramente su configuración original.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 21/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



El proyecto interviene sobre la planta baja y azotea, así como de forma puntual en las plantas primera y segunda. Afecta sobre todo a las estancias de la zona trasera de la edificación y a los patios, resultando una superficie total construida de 567,55 m<sup>2</sup>. En cada una de las plantas se plantea lo siguiente:

- **Planta Baja:** En fachada se prevé sustituir las ventadas existentes de PVC por carpinterías de madera pintadas en color blanco. En el patio principal se colocarán dos fuentes de agua y se renovarán los acabados de los paramentos verticales. Se ejecutará una rampa entre el patio principal y las estancias traseras para salvar la pendiente existente. Del distribuidor se sustituirán los pavimentos por baldosas de barro o similar y se sanearán las humedades existentes en los paramentos verticales mediante un trasdosado de tablero marino con acabado de abedul. Esta solución se utilizará también en las estancias que adolezcan del mismo problema. Se ejecuta un nuevo aseo, cocina (sustituyendo la carpintería de PVC por otra de madera de roble y vidrio de bajas emisiones) y zonas de estar. En el patio trasero se ejecuta una alberca-piscina con forma rectangular y se renovarán los acabados de los suelos y paredes, también se demuele un muro de 1 metros existente.
- **Planta Primera:** En fachada se prevé sustituir las ventanas de PVC por carpinterías de madera pintadas en blanco. En las estancias traseras se plantea la reforma de la cocina incorporando un office, se renueva el pavimento y se abre la ventana pequeña existente hasta el suelo. Las carpinterías de PVC se sustituyen por otras de madera de roble y vidrios de bajas emisiones.
- **Planta Segunda:** Se interviene en la estancia intermedia anexa al patio principal habilitando una cocina junto a la renovación de las carpinterías y restauración del solado de barro existente. Se conserva la estructura de madera original junto a los refuerzos metálicos posteriores. En la galería del patio se colocará aislamiento XPS y sobre él un pavimento de tarima flotante de madera natural para exterior. Se amplía el hueco de la habitación hacia la terraza superior colocando una carpintería de madera de roble y vidrios de bajas emisiones.
- **Planta de Cubierta:** Se colocará aislamiento XPS y sobre él un pavimento de tarima flotante de madera natural para exterior. Se sanearán los muretes exteriores y se habilitará una zona de office con mobiliario que no superen la altura de los muros ni sean visibles desde la calle. Se prevé la instalación de paneles solares fotovoltaicos con acumulación.

La propuesta conserva la fachada compuesta por tres ejes de modulación, el central enfatizado con la puerta y balcón flanqueados con elementos decorativos, y se mantiene la estructura básica del inmueble eliminando elementos añadidos; no obstante, se precisa mayor información respecto a la intervención que se realizará sobre los elementos protegidos, tanto interiores como exteriores, en relación a materiales y tratamientos que se les aplican, así como incrementar el acotado de los planos de plantas, alzados y secciones, en especial de las zonas modificadas. Se señala que se instalarán placas solares pero no se indica su posición dentro del edificio.

## 5 – PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES 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.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 22/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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 al estar dentro de un Conjunto Histórico.

Este espacio cuenta con el planeamiento aprobado que establece las determinaciones de protección que señala el Art. 30 de la citada Ley mediante el 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 la que deba autorizar, desde el punto de vista patrimonial, las obras contenidas en el proyecto.

El inmueble se encuentra protegido de forma individual en el PEPRICHyE y sus determinaciones específicas de protección se encuentran en la Ficha 192-N3. En ella tiene establecida la Protección Arquitectónica Nivel 3 – Estructural como edificio con características arquitectónicas, formales y de significación histórica sobre la evolución del núcleo de El Puerto de Santa María. Para el inmueble se establece la protección de la composición a nivel espacial y estructural, la fachada y elementos característicos de la misma, los patios y elementos singulares de los mismos, la volumetría del conjunto y el tipo de cubierta. Se encuentra en el sector de Ordenanza Barrio Bajo, lo que significa la aplicación de los parámetros urbanísticos regulados en el Art. 4.2.1 y siguientes de las normas del PEPRICHyE

En relación a la Protección Arqueológica Subyacente, el solar tiene establecido el Grado III, por tratarse de zonas con dudas sobre la localización de restos previsible 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.

Conforme a todo lo especificado, se indica que la rehabilitación plantea la mejora de la edificación conservando los elementos originales y suprimiendo añadidos distorsionantes, lo que sin duda ayudará a preservar los valores patrimoniales protegidos del inmueble y evitará su posible deterioro por falta de uso. Sin embargo, es preciso incorporar en el proyecto mayor definición de la intervención que se propone sobre los elementos protegidos, así como precisar todas las dimensiones necesarias para entender el proyecto. Señalar también que de instalarse paneles solares fotovoltaicos, deberán situarse retranqueados un mínimo de 3 metros de la fachada de manera que no sean visibles desde el espacio público.

Por otro lado, al preverse excavaciones en el subsuelo para incorporar la nueva red de saneamiento, el grado de protección arqueológica subyacente implica que estas actuaciones deberán contar antes de su inicio con la autorización de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes o su declaración de innecesariedad. Se presentará para ello en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y, en su caso, autorización.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 23/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## 6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, una vez revisados los condicionantes patrimoniales y urbanísticos que afectan al proyecto se estima que las obras planteadas podrían ser viables; no obstante, para poder proseguir con la tramitación del expediente es necesario completarlo con la siguiente documentación:

- Mayor definición de la intervención sobre los elementos protegidos: fachada y elementos característicos de la misma, los patios y elementos singulares de los mismos, la volumetría del conjunto y la cubierta.
- Incrementar el acotado, tanto de los planos de planta como de alzados y secciones.

Así mismo, indicar que antes del inicio de las obras se debe contar con la autorización derivada de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes o su declaración de innecesariedad. 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.

8)

**Expte.: 2022/552**

**Localidad: ROTA**

**Emplazamiento: C/ Fermín Salvochea, nº 5**

**Asunto: Rehabilitación de vivienda unifamiliar**

**Proyecto Básico de rehabilitación de vivienda unifamiliar entre medianeras situada en la Calle Fermín Salvochea n.º 5 de Rota (Cádiz)**

### 1 - DATOS ADMINISTRATIVOS

**Expte.:** 2022/552  
**N.º Registro:** 2022999010739479  
**Fecha registro:** 27 de septiembre de 2022

### 2 - DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

**Asunto:** Rehabilitación de vivienda unifamiliar  
**Promotor/a:**  
**Representante:**

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 24/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





**Término municipal:** Rota  
**Dirección / localización:** C/ Fermín Salvochea n.º 5

### 3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

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

### 4 – DESCRIPCIÓN DE LOS CONDICIONANTES QUE AFECTAN A LA SOLICITUD

El día 27 de septiembre de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial (n.º 2022999010739479) la solicitud de autorización de las obras de rehabilitación de vivienda unifamiliar situada en la Calle Fermín Salvochea n.º 5 del municipio de Rota, que viene acompañada del Proyecto Básico.

Se trata de una edificación de principios del siglo XX con dos alturas y una superficie construida de 210,9 m<sup>2</sup> que se encuentra en mal estado de conservación, especialmente la parte trasera, donde hay forjados derruidos y muros debilitados por las humedades. La fachada es muy sencilla, compuesta por una puerta situada hacia el lado derecho y un pequeño balcón superior que no siguen el mismo eje, además de otro eje hacia la izquierda con dos ventanas iguales, una en planta baja y otra en la alta. La cubierta es plana con un pequeño castillete situado en la última crujía.

La propuesta consiste en una nueva distribución conservando la primera crujía para mantener la fachada así como la relación entrada -zaguán - patio. Mientras que se demuele el resto de las crujías para diseñar un patio de mayores dimensiones en torno al cual se distribuyen las respectivas estancias aunque los nuevos muros siguen las trazas de los actuales generando las mismas crujías. Tras la reforma resulta una superficie total construida de 185,82 m<sup>2</sup>.

El nuevo programa residencial se desarrolla, en planta baja con salón-comedor-cocina, dispuestos en un espacio diáfano, y dormitorio principal, aseo y baño, se suprime también la escalera principal para ampliar el patio quedando ahora situada en la última crujía donde actualmente hay otra secundaria; en planta alta hay 4 dormitorios y dos baños. En la azotea se amplía la superficie del castillete, que tiene bastante más altura que el existente, abriéndose un gran ventanal en uno de sus cerramientos y colocando una escalera metálica adosada y pretils, aparentemente de cristal, para hacer visitable la cubierta de éste.

### 5 – PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES EN RELACIÓN A LA PROPUESTA

La parcela se encuentra incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Rota declarado Bien de Interés Cultural (Decreto 229/2003, BOE n.º 235 de 1 de octubre de 2003), cuyo régimen de protección queda establecido en el Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico (PEPMCH), aprobado definitivamente el 28 de marzo de 2022 (BOP n.º 134 de 14 de julio de 2022), en el que se contempla la protección individual del inmueble con Nivel 3. Por otro lado, se encuentra en el Entorno del BIC Monumento del Castillo de Luna (Decreto de 22 de 1949, BOE 05.05.1949, después recogido en BOE n.º 155, de 29 de junio de 1095)

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 25/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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, como es el caso de este inmueble que está dentro de un Conjunto Histórico.

Este espacio cuenta con las determinaciones de protección de bienes inmuebles que establece el Art. 30 de la citada Ley a través del PEPMCH, sin embargo el Ayuntamiento de Rota aún no ha solicitado la delegación de competencias para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40.

La regulación específica de protección del inmueble se contempla en la Ficha N3-37 del Catálogo del PEPMCH, donde se establece la Protección Arquitectónica de Nivel 3 - Protección Parcial que se refiere a edificaciones de interés arquitectónico, merecedoras de una protección que asegure su mantenimiento y preservación, al menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y espacial. No se señalan elementos singulares a proteger.

Por otro lado, se permiten toda clase de obras tendentes a la buena conservación del patrimonio y las de reforma, parcial y general; se admiten también las obras de nueva edificación (salvo las de ampliación por remonte y de nueva planta) siempre que se respeten todas las condiciones de la Zona de Ordenación a la que pertenecen. Se podrán demoler los cuerpos no específicamente protegidos. La ordenanza de aplicación es la “ZO-RI Arrabal Higuera-Mina” regulada en el Art. 12.1 y siguientes de las Normas y Ordenanzas del PEPMCH, así como las normas generales del PGOU que le afecten (Título VIII sobre Condiciones Generales de la Edificación)

Tiene asignada también la Protección Arqueológica Subyacente y Emergente por encontrarse en “Sector Arqueológico SA-IC. Ribat y Villa Medieval”, lo que significa que, conforme al Art. 6.5.1.1, han de redactarse estudios arqueológicos referentes a:

- Obras que supongan remoción del subsuelo: la nueva distribución residencial implica nuevas instalaciones que conllevan nueva cimentación y excavaciones para las instalaciones soterradas, lo que significa que deberán realizarse sondeos estratigráficos hasta el terreno natural en una proporción de un sondeo de 4 m<sup>2</sup> de superficie o fracción, además de excavación manual en extensión de todos los niveles arqueológicos detectados en los sondeos o seguimiento del vaciado de los niveles estériles hasta el terreno natural.
- Obras que no supongan remoción del subsuelo: estudio paramental previo y un análisis de la posible arqueología emergente, cuyos resultados deberán ser tenidos en cuenta en la actuación.

Evaluado el Proyecto, se estima que las obras permitirán el desarrollo de un programa residencial más funcional junto al refuerzo de la estructura actual con deficiente nivel de estabilidad y seguridad; no obstante, no se justifica el aumento de la superficie del castillete ni su elevada altura y elementos constructivos anexos (pretiles, escalera, shunt, etc.)

En la Ficha del Catálogo se establece para la edificación una altura de Baja+1, por lo que el castillete se considera una construcción por encima de la altura máxima. Conforme al Art. 10.7 “Condiciones para las construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima” de las Normas del PEPMCH, no se permite hacer visitable la cubierta del castillete, por otro lado, deberán justificarse todos los parámetros regulados en este artículo (chimeneas de ventilación, paneles solares, etc) y de todos aquellos que le sean

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 26/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



de aplicación. Es necesario reflejar en los planos de fachada y secciones, además de las cotas, los materiales de acabado propuestos.

Señalar también que al estar la edificación en “Área de protección arqueológica subyacente y emergente”, antes del inicio de las actuaciones de derribo y de excavaciones deberá obtenerse la autorización de actividad arqueológica preventiva o declaración de innecesariedad derivada de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes y emergentes. Se presentará para ello, en su caso, ante esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización.

## 6 - CONCLUSIONES

En consecuencia, una vez supervisada la documentación que conforma el Anteproyecto, se estima que las actuaciones planteadas tienen un carácter DESFAVORABLE. Para poder continuar con la tramitación del expediente es necesario disponer de un modificado del proyecto en el que se contemple la reforma del volumen del castillete, así como justificar el cumplimiento de la normativa urbanística que sea de aplicación al proyecto.

Las 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.: 2021/070**

**Localidad: JEREZ**

**Emplazamiento: Parroquia San Marcos**

**Asunto: Propuesta de intervención de Retablo en Capilla**

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

### 1 - DATOS ADMINISTRATIVOS

**Expte.:** 2021/070  
**N.º Registro:** 202299908276146  
**Fecha registro:** 13/07/2022

### 2 - DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

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

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 27/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**Representante:**  
**Término municipal:** Jerez  
**Dirección / localización:** Plaza San Marcos s/n

### 3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

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

### 4 - ANTECEDENTES

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

Este proyecto fue enviado como respuesta a la petición del informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de su reunión de 22 de julio de 2021.

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

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

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

La Iglesia de San Marcos fue declarada monumento histórico-artístico perteneciente al Tesoro Artístico Nacional por Decreto del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes de 3 de junio de 1931 (publicado en la "Gaceta de Madrid" de 4 de junio de 1931), pasando, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, a tener consideración y a denominarse bien de interés cultural.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 28/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## 5 – DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

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

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

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

Las lesiones de la capilla son:

- Las ventanas carecen de carpintería. Estas estaban en el retablo retirado.
- Mal estado de la cara interior del muro de fachada: biocostra, falta de pintura, suciedad del paramento, falta de verticalidad, zonas con mortero disgregado o inexistente, disgregación de las llagas, retacados de ladrillo por falta de elementos de piedras.
- En el resto de los paramentos y, sobre todo, en las zonas más cercanas al muro de fachada se aprecia: falta de pintura, disgregación, desprendimiento y falta de adherencia del mortero en zonas puntuales.
- En el paramento lateral derecho existe una grieta vertical que continúa por la plementería hasta la clave de la bóveda. El paramento presenta humedades sin llegar a la plementería.
- Deterioro generalizado de la cara exterior de la fachada, al igual que el resto de la fachada de la iglesia: falta de pintura, disgregación y desprendimiento del mortero. Oquedades en el encuentro entre el muro y el zócalo y una gran grieta vertical.
- El pretil del muro de fachada absorbe el espesor de los dos muros superpuestos. Los ladrillos de remate del pretil no tapan la unión entre los muros y algunos se encuentran sueltos, rotos e, incluso, inexistentes.
- Desde el exterior no se aprecia la falta de trabazón entre los dos muros superpuestos.
- La continua entrada de agua, su acumulación tras el retablo de madera y la humedad del suelo han provocado la disgregación de gran parte de la solería de barro.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 29/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



La intervención consiste en las siguientes actuaciones:

- Actuación exterior
  - Paramentos verticales de piedra: habiéndose comprobado que el agua entra por la falta de impermeabilización y de trabazón entre el muro de fachada y el que hace de soporte de la bóveda, y que no entra a través del muro de fachada, se ha considerado que los trabajos de restauración de la fachada deben mantenerse dentro del proyecto integral de la iglesia.

La mayor parte de la intervención se llevará a cabo desde la cara interior del cerramiento para evitar tocar la fachada, tan solo se resanarán puntualmente aquellas zonas que se vean afectadas por las distintas actuaciones.

Proceso de intervención:

- Limpieza: retirada del mortero de cemento, recubrimiento, elementos de piedra desprendida y cascotes de ladrillo de los antepechos. Eliminación de suciedad superficial y posibles agentes biológicos (aire a presión, cepillos de diferentes durezas, escalpelo y, en caso de ser necesario, papetas).
- Cosido de grietas en nervio y dovela desprendida: para garantizar el funcionamiento solidario del muro portante y el de cerramiento, se coserán los sillares tanto en el peto como en el encuentro con la cubierta:
  - Apertura de taladros a tresbolillo en una franja de 1 m de ancho.
  - Limpieza de los taladros.
  - Introducción de Sika Anchorfix -3+, según indicaciones del fabricante.
  - Introducción de varilla roscada de fibra de carbono de entre 20-30 cm de longitud y 10 mm de diámetro.
  - Tapado de cabeza de taladro con mortero de cal con pigmentación igual a piedra existente y aplicación de sellador mineral xilicel.
  - Tapado de fisura mediante relleno con mortero de cal con pigmentación igual a piedra existente y aplicación de sellador mineral xilicel en toda su longitud.
- Reposición de llagas: se sanearán las juntas en las que el mortero original presente pérdida de cohesión o pérdida de material cementante. El mortero de rejuntado será compatible con el original de cal y arena, con una textura similar, para lo que se utilizará un árido de la misma granulometría.
- Sellado de grietas y fisuras: con mortero de cal y arena, previa eliminación de restos de mortero existentes con aire a presión, inyección a pistola el mortero preparado rellenando hasta enrase, eliminación de las rebabas de mortero y limpieza de la piedra. Todas estas alteraciones serán tratadas con una resina vinílica si así se requiere.
- Cosido y adhesión de fragmentos: pegado de fragmentos de piedra sueltos sin pérdida de masa mediante adhesivo epoxy o lechadas de micro-cemento, y pequeños cosidos de sujeción con varillas de fibra de carbono.
- Reintegración de volumen: saneado de toda la superficie eliminando el material disgregado hasta alcanzar superficie sana, colocación mediante resina epoxy de armado con varillas roscadas de fibra de carbono de 6 mm de diámetro y Sika Anchorfix -3+ según indicaciones de fabricante, recuperación de volúmenes mediante mortero de cal y árido de piedra triturada.
- Reposición de la solería de cubierta levantada para reparación de muro, remate del encuentro con el antepecho.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 30/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Revestimiento: enfoscado con mortero de cal. Primera capa de mortero base y segunda capa de mortero de cal fino para revoco o acabado. Acabado final con pintura a la cal. Tipo de cal de Morón – Isidoro Gordillo.
- Gárgolas de piedra: se aprovechará el levantado de la solería para introducir un tubo de PVC, dejándolo perfectamente embocado y sellado evitando que sea visto desde el exterior del edificio.
- Reja y abocinado exterior de las ventanas: Se va a desmontar la reja antes de volver a colocarla, se limpiarán, pintarán con transformador de óxido antes de la pintura de acabado y tratarán las garras con mortero epoxy fluido con adicción de fibra de vidrio. Se terminará la superficie del abocinado con mortero y la pintura de cal.
- Cubierta: dado que se interviene en una franja de la cubierta, se propone realizar un repaso de la impermeabilización mediante una nueva capa de clorocaucho sobre la ya existente.
- Actuación interior
  - Paramentos verticales
    - Actuaciones en revestimientos: se tomarán muestras del mortero de cal y de las llagas para estudiar sus características, composición, pigmentación... con el fin de reproducirlo lo más fielmente posible para poder resanar las zonas de mortero dañadas y recubrir las que carecen de él. Tipo de cal de Morón – Isidoro Gordillo.
    - Actuaciones en la mampostería: se retirarán el mortero de cemento, mortero de cal, elementos de piedra desprendida y cascotes de ladrillo. Donde la ausencia de piedra es considerable, se colocará una piedra de las mismas características que la existente cosiéndola con varillas de carbono (como en apartado anterior). Cuando los trozos sean de escasa entidad, se procederá a una reintegración volumétrica (como en apartado anterior). Nuevo enfoscado con mortero de cal. Primera capa de mortero base y segunda capa de mortero de cal fino para revoco o acabado. Tipo de cal de Morón – Isidoro Gordillo.
  - Ventanas: colocación de cerco fijo de madera con una malla bien tupida con unas lamas de cristal adosadas por la cara interior.
  - Solería: se levantará la zona dañada, recuperando las losas de cerámica vidriada para reutilizarlas, reponiendo el resto con materiales que tengan las mismas características y disposición que los existentes. Antes de su reposición, se consolidará la base de apoyo y se colocará una lámina para aislarla de la humedad.
  - Cancel de madera: se desmontará el cancel de madera para llevarlo a taller de restauración.
  - Bóveda de piedra: aplicación de tratamiento de consolidación con el objeto de reforzar la cohesión mecánica superficial de la piedra. Se aplicará con pincel o brocha a base de dos manos (mínimo) de sellador mineral con agua de cal. Aplicado por personal especializado. Pulverización de hidrofugante a base de nanopartículas de última generación.

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

La Iglesia de San Marcos se encuentra en el Conjunto histórico de Jerez de la Frontera y está inscrita de manera individual en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como BIC con la categoría de

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 31/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Monumento. Así mismo, se encuentra catalogada por el Catálogo de Elementos en el Conjunto Histórico-Artístico del PGOU.

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

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

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

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

En cuanto a las actuaciones concretas propuestas, el primer apartado corresponde con las actuaciones que se llevarán a cabo en el exterior. La memoria explica que se harán varias acciones en el muro exterior y en el peto de la cubierta, como son el cosido del muro portante de la bóveda y el muro del cerramiento, reposición de llagas, sellado de grietas y fisuras, cosido y adhesión de fragmentos, reintegración de volumen y reparación de revestimiento, y aunque en la memoria vienen definidas y explicadas, en la planimetría no viene reflejado dónde se realizarán en concreto.

La información aportada por la memoria y por la planimetría, en cuanto a la actuación exterior en los paramentos verticales, no coinciden, llevando a confusión a la hora de entender la intervención a realizar.

Además, en cuanto al cosido de muros, tanto en el exterior como en el interior de la capilla, debería aparecer reflejado en la planimetría si esta intervención se va a realizar en una franja concreta de los muros o se realizará de forma generalizada.

## 7 - CONCLUSIONES

Según lo analizado, se entiende viable el Proyecto de restauración de la capilla de los Ceas de la Iglesia de San Marcos de Jerez de la Frontera, condicionado al cumplimiento de los siguientes aspectos:

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 32/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





- Esta intervención deberá contar en su equipo multidisciplinar con, al menos, un restaurador, en virtud del artículo 22 de la LPHA.
- Se deberá definir en más detalle la planimetría de las propuestas de intervención en el exterior, situando los distintos tipos de actuaciones en las zonas a llevarse a cabo. Así mismo, se deberán detallar y localizar las actuaciones de cosido de muros, tanto exteriores como interiores, quedando reflejado si se realizarán en alguna zona concreta de los paramentos o si será una actuación generalizada.

Para la correcta lectura de la planimetría, se solicita que los formatos de los planos vengan con la misma orientación que el resto del documento o, en caso contrario, se aporten en un documento a parte, para que no aparezcan formatos cortados.

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

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

- El proyecto de conservación debe cumplir lo estipulado en el artículo 20 de la LPHA en cuanto a los criterios de conservación. En particular, se deberá introducir un elemento diferenciador en las reconstrucciones volumétricas que permita diferenciar estas piezas de las originales y los materiales a introducir deberán ser compatibles con los originales del bien, por ello, se deberá justificar la compatibilidad de los mismos (por ejemplo, aportando sus fichas técnicas o justificando la idoneidad contrastada en actuaciones previas similares).
- Se entregará un Proyecto Reformado en esta Delegación Territorial que recoja todos estos condicionantes para su valoración y autorización, en su caso.
- Antes del traslado y recolocación del retablo en la capilla, se deberá garantizar que la capilla cumple con las condiciones óptimas para la conservación del retablo. La impermeabilización de la cubierta mediante una nueva capa de clorocaucho no es la solución más correcta, pudiendo crear nuevas humedades en el interior de la capilla haciendo que persista el problema.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 33/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYQG5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



10)

**Expte.: 2021/573**

**Localidad: ARCOS**

**Emplazamiento: Calle San Juan, 6**

**Asunto: Ejecución de castillete de salida a cubierta plana**

**Informe en relación a las obras de ejecución de castillete de salida a cubierta plana en vivienda unifamiliar entre medianeras en calle San Juan, n.º 6 de Arcos de la Fra. (Cádiz)**

#### 1 - DATOS ADMINISTRATIVOS

**Expte.:** 2021/573  
**N.º Registro:** 202199909759791  
**Fecha registro:** 17/09/2021

#### 2 - DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

**Asunto:** Ejecución de castillete de salida a cubierta plana  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** Arcos de la Frontera  
**Dirección / localización:** Calle San Juan, n.º 6

#### 3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

**Justificación:** Actuación localizada en Conjunto Histórico y en entorno BIC Monumento

**Datos del bien:** CH Arcos de la Frontera – DECRETO 105/2004, de 16 de marzo, por el que se amplía la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, de la población de Arcos de la Frontera (Cádiz). BOJA n.º 74 de 16 de abril de 2004.

Monumento Muralla urbana – DECRETO de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos. Según Disposición Adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, pasa a tener consideración y a denominarse Bien de Interés Cultural.

**Delegación de competencias:** Competencias no delegadas

#### 4 - ANTECEDENTES

El día 17 de septiembre de 2021, tiene entrada en esta Delegación Territorial solicitud de autorización en relación al Informe descriptivo y gráfico para autorización de obras de ejecución de castillete de salida a cu-

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 34/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYQG5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



bierta plana en vivienda unifamiliar entre medianeras en calle San Juan, n.º 6 de Arcos de la Frontera (Cádiz), el cual se adjunta con la solicitud.

En cuanto al planeamiento vigente, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 21 de diciembre de 1995, acordó aceptar el documento correspondiente al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera.

Posteriormente, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2007, acordó aprobar definitivamente el expediente correspondiente al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera (en adelante, PEPCH).

Por Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales, de fecha 17 de septiembre de 2007, se delegó al Ayuntamiento de Arcos de la Frontera (Cádiz) la competencia para autorizar actuaciones en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera, en virtud del artículo 20.4 de la ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que establece que *“desde la aprobación definitiva del Plan al que se refiere este artículo, los Ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno”*.

El inmueble se encuentra dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Arcos y, aunque no está inscrito de manera individual en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se localiza dentro del entorno de protección del BIC Monumento Muralla urbana. Así mismo, no está catalogado por el Catálogo del PEPCH.

## 5 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El informe presentado tiene por objeto describir las obras de ampliación para la creación de un castillete de salida a cubierta plana en una vivienda unifamiliar sita en la calle San Juan, n.º 6 de Arcos de la Frontera.

Se trata de un edificio con una vivienda entre medianeras de una sola planta, construido en la ladera de la Peña, por lo que la parte trasera posee un desnivel de aproximadamente 3 metros, desnivel salvado con un muro de carga sobre el que se levanta la crujía final de la vivienda.

El edificio es de muros de carga y forjados unidireccionales, con un acceso a cubierta mediante una escalera que actualmente está descubierta, provocando la entrada de agua en la planta baja y la posibilidad de entrada de intrusos en la vivienda. Por lo que se pretende crear un castillete de salida a cubierta para esta escalera y así evitar los problemas actuales.

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

El inmueble se encuentra en el Conjunto histórico de Arcos de la Frontera y, aunque no está inscrito de manera individual en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se localiza dentro del entorno de protección del BIC Muralla urbana.

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

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 35/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYQG5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.

El edificio se encuentra en el supuesto trazado de la muralla, aunque en esta zona en concreto no se tiene constancia de cuál es la situación exacta de la misma, ya sea porque no quedan restos emergentes o porque se encuentra formando parte de los inmuebles que colmatan la zona.

Del estudio de la documentación aportada, no parece que ninguno de los elementos del inmueble de la actuación formen parte del lienzo de muralla, por lo que se entiende que esta intervención no afecta negativamente al BIC.

No obstante, se observa que esta actuación puede crear un impacto negativo a los valores del Conjunto Histórico, al suponer una alteración puntual de las alturas de las fachadas de la calle, creando una nueva discontinuidad, aspecto que será a valorar por el Ayuntamiento.

## 7 - CONCLUSIONES

Según lo analizado, se informa favorablemente el Informe descriptivo y gráfico para autorización de obras de ejecución de castillete de salida a cubierta plana en vivienda unifamiliar entre medianeras en calle San Juan, n.º 6 de Arcos de la Frontera (Cádiz), al no afectar negativamente a los valores del BIC Muralla urbana en cuyo entorno de protección se encuentra.

11)

**Expte.: 2022/160**

**Localidad: EL PTO STA Mª**

**Emplazamiento: Calle Palma, 9**

**Asunto: Reforma de edificación para hotel de 3 estrellas**

**Informe en relación a las obras de reforma de edificio para hotel de 3 estrellas en la calle La Palma, 9, de El Puerto de Santa María (Cádiz)**

### 1 - DATOS ADMINISTRATIVOS

**Expte.:** 2022/160  
**N.º Registro:** 202299903056799 - 202299905470818 - 202299906238180 - S/N  
**Fecha registro:** 25/03/2022 - 30/05/2022 - 09/06/2022 - 14/02/2023

### 2 - DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

**Asunto:** Reforma de edificio para hotel de 3 estrellas  
**Promotor/a:**

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 36/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**Representante:****Término municipal:**

El Puerto de Santa María

**Dirección / localización:**

Calle La Palma, 9 – esquina con calle Catavino

**3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES****Justificación:**

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

**Datos del bien:**

CH El Puerto de 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 n.º 24 de 28 de enero de 1981.

Monumento Castillo de San Marcos – REAL ORDEN declarando Monumento arquitectónico-artístico el castillo de San Marcos, sito en la ciudad del Puerto de Santa María (Cádiz). Gaceta de Madrid n.º 249 de 5 de septiembre de 1920.

**Delegación de competencias:**

Sin competencias delegadas

**4 – ANTECEDENTES**

El día 25 de marzo de 2022, tiene entrada en esta Delegación Territorial solicitud de autorización para las obras en relación al Proyecto básico de reforma de edificación para hotel de 3 estrellas en calle La Palma, 9 en El Puerto de Santa María (versión de proyecto enero 2022, visado por el COACA con número 0803220053022), el cual se adjunta con la solicitud.

Posteriormente, con fecha 30 de mayo de 2022, se recibe nueva solicitud adjuntando modificado del Proyecto básico (versión de proyecto mayo 2022, sin visar).

Con fecha 09 de junio de 2022, se recibe nueva solicitud adjuntando modificado del Proyecto básico (versión de proyecto mayo 2022, sin visar).

Con fecha 14 de febrero de 2023, se recibe nueva solicitud adjuntando modificado del Proyecto básico (versión diciembre 2022, sin visar)

Por otra parte, con fecha 9 de agosto de 2022, se recibió en esta Delegación Territorial comunicación con carácter previo al inicio de obras para realizar actuaciones previas para consolidación de edificio debido al estado de ruina en que se encuentra. Con fecha 22 de agosto de 2022, se envió informe del Jefe del Servicio de Bienes Culturales donde se consideraba que parte de las actuaciones planteadas no podían tener la consideración de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, y que además su ejecución podía poner en riesgo la protección de los valores del edificio catalogado, por lo que, en virtud del artículo 33.3 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, se establecían medidas correctoras y/o recomendaciones técnicas.

En cuanto al planeamiento vigente, por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía del 18 de diciembre de 1991 se aprobó definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación (en adelante, PGMO) de El Puerto de Santa María, que entró en vigor el 27 de marzo de 1992. Dicho Plan General fue Adaptado Parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 37/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



aprobación definitiva por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 de marzo de 2009.

Posteriormente, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de febrero de 2012 se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante, PGOU). Esta Revisión fue objeto de sentencia de nulidad de 28 de octubre de 2019 del Tribunal Superior de Justicia de la Junta de Andalucía. Con Recurso de Casación interpuesto contra dicha sentencia ante el Tribunal Supremo, resolviendo, en sentencia de 27 de mayo de 2021, que no ha lugar el referido Recurso de Casación. Por tanto, tras esta derogación del PGOU, recobra la vigencia el PGMO.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de abril de 2021, adoptó el acuerdo de aprobar, con carácter definitivo, el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno (en adelante, PEPRICHyE).

El inmueble se encuentra dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María y dentro del entorno de protección del BIC Monumento Castillo de San Marco. Así mismo, el edificio no se encuentra catalogado individualmente por el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, pero sí por el Catálogo de Bienes Protegidos del PEPRICHyE con la ficha 118-N3. En cuanto al patrimonio arqueológico subyacente, el inmueble se encuentra en zona con Nivel de Protección Arqueológica Grado II.

## 5 – DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El documento básico presentado se redacta con el objeto de definir la reforma de una edificación para adaptarla a un hotel de 3 estrellas. El inmueble consta de planta baja más dos plantas y el programa de necesidades, por plantas, es el siguiente:

- Planta baja: 7 habitaciones, almacén, vestíbulo, buffet desayunos, área social 1, área social 2 y aseos públicos.
- Planta primera: 10 habitaciones, área social 3 y almacén.
- Planta cubierta: 8 habitaciones, gimnasio, aseo común y jacuzzi.

El proyecto describe el edificio considerándolo como un caserío tradicional, con el acceso por la calle La Palma a través de un zaguán hasta el patio central, en escuadra y con galería abierta al patio en primera planta, donde se distribuyen todas las estancias, dando la mayoría tanto al patio central como a las calles La Palma y Catavino, y con escalera de acceso a planta primera. La planta primera se retranquea a dicho patio, rematándose al mismo con barandilla, distribuyendo las estancias alrededor del mismo. La planta segunda, con acceso desde escalera trasera, se organiza a través de la azotea, con una estancia previa al acceso en la medianera trasera y el resto dando a las calles La Palma y Catavino. Una parte del volumen de las estancias que dan a la calle La Palma se encuentra demolido, manteniendo fachada y huecos.

De forma resumida, las actuaciones planteadas son las siguientes:

- Se rebajará la cota de planta baja 20 cm de la cota actual.
- Demolición de varias cubiertas.
- Demolición de muro colindante con azotea.
- Desmontaje de lucernario existente.
- Demolición de escalera trasera.
- Demolición de tabiquerías, solerías, carpintería interior y exterior y sanitarios existentes.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 38/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Sustitución de hueco de acceso a garaje por cierre, y apertura de huecos en fachadas cegados.
- Ejecución de escalera de acceso a planta segunda, en continuación de la de acceso a planta primera existente.
- Colocación de ascensor hasta planta segunda.
- Ejecución de muro de carga alrededor de la azotea.
- Cubiertas de teja sobre habitaciones y cubierta plana para instalaciones sobre nueva escalera.
- Nueva tabiquería divisoria de fábrica de ladrillo.
- Carpintería interior de madera lacada en blanco.
- Carpintería exterior de PVC color antracita, sin persianas y con contraventanas.
- Solería de gres en todo el edificio.
- Nuevas instalaciones de electricidad, abastecimiento de agua, contra incendio, saneamiento y climatización.
- Ejecución de jacuzzi.

En cuanto a la estructura existente, se trata de muros de carga y forjados de vigas de madera sobre tabla-zón. El edificio presenta cubiertas inclinadas acabadas con teja curva.

El nuevo muro de carga a ejecutar será de termoarcilla, los forjados se plantean de vigas de madera con la-drillo por tabla y capa de comprensión de hormigón en las nuevas zonas de habitaciones, y forjado unidirec-cional de viguetas de hormigón y bovedillas de porexpan sobre las escaleras. Y para las cubiertas, se propo-nen azotea plana con acabado de solería gris para las azoteas visitables y con acabado de grava para las no visitables, mientras que sobre las habitaciones el acabado será con teja.

El proyecto plantea un aumento de edificabilidad con respecto a la superficie construida actual que es de 818,94 m<sup>2</sup>. Con esta propuesta, la superficie construida total alcanza los 886,77 m<sup>2</sup>, agotando la edificabili-dad teórica máxima permitida según el artículo 4.2.11 de las Normas y Ordenanzas del PEPRICHyE. Aunque esta ampliación no viene permitida en la ficha del catálogo de la finca, viene justificada en el proyecto en aplicación del artículo 6.2.7 apartado 1 de las Normas y Ordenanzas del PEPRICHyE en el que se establece que *“los edificios considerados con los niveles 2, 3 y 4 del Catálogo de Bienes Protegidos que se destinen efecti-vamente a uso de Servicios Terciarios Turísticos, en sus categorías de establecimiento hotelero y apartamen-tos turísticos (...) se posibilitará en ellos la reforma general, incluyendo ampliaciones que no supongan remon-te por encima de la altura máxima preexistente a fin de que puedan agotar la edificabilidad otorgada por la Zona de Ordenación, o bien si la construida es ya superior, puedan incrementar ésta en un máximo del 15% siempre que no se perjudique su valor patrimonial y sea congruente en relación con el ancho de la calle y con su adaptación paisajística del entorno(...).”*

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

La finca se incluye en el ámbito declarado BIC con la categoría de Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María, aunque no se encuentra inscrita de manera individual en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Así mismo, el edificio se encuentra dentro del Catálogo de Bienes Protegidos del PEPRICHyE, siendo su ficha la 118-N3.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 39/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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 (en adelante LPHA) que establece que será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a las restantes licencias y autorizaciones que fueran pertinentes para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.

La vivienda a rehabilitar consiste en un edificio en esquina, entre la calle La Palma y la calle Catavino, de tres plantas de alturas, que se organiza en torno a un patio central con galería en tres de sus cuatro lados.

Aunque la ficha del catálogo prohíbe las ampliaciones tanto verticales como horizontales, el proyecto presentado plantea una ampliación del edificio, colmatando el patio trasero secundario y algunas zonas de la planta de cubierta, amparado en el artículo 6.2.7 de las Normas y Ordenanzas del PEPRICHyE, que permite agotar la edificabilidad máxima teórica para edificios catalogados con niveles 2, 3 y 4 cuando sean destinados a uso hotelero o apartamentos turísticos, como es este caso. Los nuevos volúmenes planteados quedan integrados con la construcción existente y no suponen un efecto negativo a los valores del bien o de su entorno.

Las fachadas propuestas recuperan el aspecto original del edificio, eliminando la puerta de garaje para colocar en su lugar una ventana de idénticas características a las existentes, y recupera los huecos de ventanas cegados en intervenciones anteriores.

Para conseguir la accesibilidad del edificio, se plantea el rebaje general de la cota de planta baja en 20 cm y la instalación de un ascensor junto a las escaleras principales y con acceso en planta baja directamente desde el patio. Así mismo, se plantea la demolición de la escalera secundaria que se encuentra en el patio trasero y que conecta todas las plantas del edificio, proponiendo la ampliación del desarrollo de la escalera principal para darle acceso desde ella a la segunda planta.

La ficha del catálogo recomienda la reutilización in situ de pavimentos, azulejos, carpinterías y elementos que sean recuperables. Por lo tanto, en las carpinterías, al menos de las fachadas exteriores, se debería intentar reparar y reutilizar las existentes y, cuando no fuese posible, sustituirlas por otras de las mismas características y materiales. En cuanto a los pavimentos y azulejos, también se deberían recuperar para su posterior colocación, al menos, los del zaguán, patio y galerías. El proyecto no justifica la no reutilización y conservación de estos elementos y materiales.

Según el artículo 4.2.13 apartado 6 de las Normas y Ordenanzas del PEPRICHyE, el empleo de carpintería metálica deberá restringirse en función del tipo de intervención de que se trate, la situación del hueco dentro de la edificación, el color y los demás factores que pueden incidir negativamente en la estética del edificio, y se recomienda el uso de la madera en las carpinterías, persianas y portones.

En cuanto a los movimientos de tierras necesarios para el rebaje de la cota de planta baja, las conducciones de instalaciones y el foso de ascensor, se requerirán los estudios arqueológicos tal y como establece el artículo 6.3.4 de las Normas y Ordenanzas del PEPRICHyE para el nivel II de protección arqueológica.

## 7 - CONCLUSIONES

Según lo analizado, para poder valorar las actuaciones planteadas por el modificado del Proyecto básico de reforma de edificación para hotel de 3 estrellas en calle La Palma, 9 en El Puerto de Santa María (versión diciembre 2022, sin visar), se deberá presentar la siguiente documentación complementaria:

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 40/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





- Alzados del patio (estado actual y reformado) donde se represente el acceso directo al ascensor en planta baja desde el patio, para valorar el posible impacto visual que pudiese provocar.
- Las carpinterías, al menos de las fachadas exteriores, se deberán intentar reparar y reutilizar las existentes y, cuando no fuese posible, sustituirlas por otras de madera y de las mismas características.
- Justificación del no mantenimiento de los pavimentos y azulejos, al menos, del zaguán, patio y galerías, tal y como recomienda la ficha del catálogo.
- En las fachadas, se deberá mantener el recubrimiento de los almohadillados de piedra existentes en la esquina y en las medianeras.
- En cuanto al color de la fachada, se cumplirá lo establecido en el artículo 4.2.13 apartado 5 de las Normas y Ordenanzas del PEPRICHyE, recomendándose el color blanco o justificando el uso de otro color según dicho artículo.
- Previamente al comienzo de las obras, se requerirán los estudios arqueológicos tal y como establece el artículo 6.3.4 de las Normas y Ordenanzas del PEPRICHyE para el nivel II de protección arqueológica. Esta 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.

12)

**Expte.: 2022/306**

**Localidad: CÁDIZ**

**Emplazamiento: C/ Obispo Jose María Rancés, nº 4**

**Asunto: Rehabilitación de edificio para 5 viviendas**

**Informe en relación a las obras de rehabilitación de edificio para 5 viviendas en calle Obispo José María Rancés, n.º 4 de Cádiz**

#### 1 – DATOS ADMINISTRATIVOS

**Expte.:** 2022/306  
**N.º Registro:** 202299909011971 – 202273400003135 - 202399902997106  
**Fecha registro:** 02/08/2022 – 11/10/2022 - 09/03/2023

#### 2 – DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

**Asunto:** Rehabilitación de edificio para 5 viviendas

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 41/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYQG5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**Promotor/a:**

**Representante:**

**Término municipal:** Cádiz

**Dirección / localización:** Calle Obispo José María Rancés, n.º 4

### 3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

**Justificación:** Actuación localizada en Conjunto Histórico y en entorno BIC Monumento

**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 n.º 282 de 25 de noviembre de 1978.

Monumento Catedral Vieja – DECRETO 263/2009, de 26 de mayo, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Monumento, la iglesia de Santa Cruz “Catedral Vieja”, en Cádiz.

Monumento Casa del Almirante – DECRETO 102/2005, de 11 de abril, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, la Casa del Almirante, en Cádiz.

**Delegación de competencias:** Competencias no delegadas

### 4 – ANTECEDENTES

El día 2 de agosto de 2022, tiene entrada en esta Delegación Territorial solicitud de autorización para la intervención en relación al Proyecto de rehabilitación de edificio para 5 viviendas en calle Obispo José María Rancés, n.º 4, de Cádiz (número de visado COACA 2607220191222), el cual se adjunta con la solicitud.

Posteriormente, con fecha 11 de octubre de 2022, se recibe solicitud de autorización de parte del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Cádiz en relación con el mismo proyecto (número de visado COACA 2607220191222), el cual se adjunta con la solicitud, junto al Dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio, de su sesión del 21 de septiembre de 2022.

Con fecha 9 de marzo de 2023, se recibió en esta Delegación Territorial solicitud de acceso a expediente, se aporta escrito y justificante de solicitud anterior (n.º de registro 202299909011971 de fecha 02/08/2022).

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

El inmueble se encuentra dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Cádiz y, aunque no está inscrito de manera individual en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se localiza dentro del entorno de protección del BIC Monumento Catedral Vieja y del BIC Monumento Casa del Almirante.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 42/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Así mismo, no está catalogado por el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PGOU. En cuanto a la zona de cautelas arqueológicas subyacentes le corresponde el Grado 0 o máximo, y como zona de cautelas arqueológicas emergentes le corresponde el Grado C: mínimo.

## 5 – DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El proyecto presentado tiene por objeto la rehabilitación integral de la finca en calle Obispo José María Rancés, n.º 4 de Cádiz, resultando de la intervención 5 viviendas.

Se trata de una finca entre medianeras que ha estado destinada hasta fechas recientes a vivienda, con local en planta baja. Tiene órdenes de ejecución de obras de seguridad debido al mal estado.

Presenta planta baja más tres y un ático en la crujía de fondo que alberga la caja de escaleras y la salida a una terraza exterior.

Aunque el edificio no presenta ningún tipo de catalogación, su sistema constructivo y organizativo responde al resto del caserío del casco histórico de Cádiz. Se organiza en torno a un patio principal, aunque de reducidas dimensiones, al que se accede a través del zaguán, con cuatro crujías paralelas a fachada. La tercera crujía contiene el patio y las escaleras, y la crujía del fondo presenta un pequeño patinillo. En la planta ático se ubica una construcción retranqueada de fachada, con sendos muretes medianeros de considerable altura que los separa de las fincas colindantes.

La fachada se modula con dos alineaciones de huecos, con ventanas en una alineación y balcones en la otra, con cornisas, que merecen conservarse.

Constructivamente, se encuentra ejecutado a base de muros de carga de mampuestos o fábrica de ladrillo, forjados originariamente de madera con bóvedas de revoltón o bien alfarjías y ladrillos por tabla, que en algunos casos han sido sustituidos por forjados unidireccionales o reforzados. La cubierta es plana transitable a la andaluza. Los revestimientos, en general, están obsoletos y en mal estado. Igualmente ocurre con las instalaciones básicas.

El estado de conservación es deficiente, existen diversas patologías en revestimientos, grietas en muros y daños en forjados, especialmente en viguería de madera.

En cuanto a la intervención, el proyecto plantea mantener las crujías y muros de carga perimetrales, así como los forjados y sus niveles, sustituyéndose los que se encuentran en mal estado.

Se plantea suprimir el patio y el patinillo existentes, creando en la crujía del fondo un patio de mayores dimensiones. El núcleo de comunicaciones con escalera y ascensor adaptado se coloca en la zona central del inmueble.

Será necesario la ejecución de puentes metálicos para vaciar los muros de cargas transversales, la demolición de los forjados de la crujía del fondo para la apertura del patio y el cegado de los patios existentes.

La edificabilidad consolidada se redistribuye ocupando parcialmente la zona libre de planta ático.

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

El inmueble se encuentra en el Conjunto histórico de Cádiz y, aunque no está inscrita de manera individual en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se localiza dentro de los entornos de protección de los BICs Catedral Vieja y Casa del Almirante.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 43/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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.

El edificio no se encuentra catalogado por el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PGOU y, según la documentación aportada, no presenta elementos patrimoniales de especial valor.

La Comisión Municipal de Patrimonio, en su sesión de 21 de septiembre de 2022, emitió dictamen favorable en relación a este proyecto.

En cuanto a los movimientos de tierras necesarios para la ejecución del foso de ascensor y de las instalaciones que sean necesarias, se requerirán los estudios arqueológicos tal y como establece el artículo 4.5.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU para el Grado de cautela 0 o máximo.

## 7 - CONCLUSIONES

Según lo analizado, se informa favorablemente el Proyecto de rehabilitación de edificio para 5 viviendas en calle Obispo José María Rancés, n.º 4, de Cádiz (número de visado COACA 2607220191222), por no afectar negativamente a los valores del BIC Monumento Catedral Vieja y del BIC Monumento Casa del Almirante en cuyos entornos de protección se encuentra.

Las actuaciones a realizar deberán contar antes de su inicio con la autorización, o declaración de innecesariedad, de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes, según lo establecido en el artículo 4.5.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Se presentará para ello, en su caso, en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto arqueológico para su supervisión y autorización.

Esta 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.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 44/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



13)

**Expte.: 2022/382**

**Localidad: CÁDIZ**

**Emplazamiento: Catedral de Cádiz**

**Asunto: Conservación y restauración de la fábrica de fachada de los cuerpos altos de las torres**

**Informe en relación a la conservación y restauración de la fábrica de fachada de los cuerpos altos de las torres de la SAI Catedral de Cádiz y puesta en valor de la torre de poniente para visita turística**

#### 1 – DATOS ADMINISTRATIVOS

**Expte.:** 2022/382  
**N.º Registro:** 202399903268126  
**Fecha registro:** 14/03/2023

#### 2 – DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

**Asunto:** Conservación y restauración de la fábrica de fachada de los cuerpos altos de las torres de la SAI Catedral de Cádiz y puesta en valor de la torre de poniente para visita turística

**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** Cádiz  
**Dirección / localización:** Plaza de la Catedral, n.º 1

#### 3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

**Justificación:** Actuación localizada en BIC Monumento

**Datos del bien:** Monumento Catedral Nueva – DECRETO del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes de 3 de junio, declarando Monumento histórico-artístico a la Catedral Nueva de Cádiz. Gaceta de Madrid n.º 155 de 4 de junio de 1931.

**Delegación de competencias:** Competencias no delegables

#### 4 – ANTECEDENTES

El día 14 de marzo de 2023, tiene entrada en esta Delegación Territorial solicitud de autorización para la intervención en relación al Proyecto básico y ejecución para la conservación y restauración de la fábrica de fachada de los cuerpos altos de las torres de la S.A.I. Catedral de Cádiz y puesta en valor de la torre de poniente para visita turística, el cual se adjunta con la solicitud.

Anteriormente, con fecha 27 de junio de 2022, se recibe escrito solicitando informe en relación con el Proyecto previo para la conservación y restauración de la fábrica de fachada de los cuerpos altos de las torres

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 45/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



de la S.A.I Catedral de Cádiz y puesta en valor de la torre de poniente para visita turística. En referencia a este proyecto, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en Cádiz, en su reunión de 21 de noviembre de 2022, emitió informe estimatorio de todas las actuaciones que se consideraban favorables, mientras se solicitaba documentación adicional para valorar las otras actuaciones presentadas en el mismo proyecto.

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

La Catedral de Cádiz fue declarada monumento histórico-artístico por Decreto del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes de 3 de junio de 1931 (publicado en la “Gaceta de Madrid” de 4 de junio de 1931), pasando, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, a tener consideración y a denominarse bien de interés cultural. Posteriormente, mediante Decreto 441/2000, de 28 de noviembre, se delimitó, y fue inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, el entorno de protección de la Catedral Nueva de Cádiz.

Así mismo, la Catedral está incluida en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PGOU, con grado de protección 0 – Monumental, siendo su ficha del catálogo la ARC0-02-2362801.

## 5 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

Tras unos desprendimientos sufridos en la fachada lateral al sureste de la Torre de Levante de la SAI Catedral de Cádiz, se llevan a cabo inspecciones en todo el perímetro superior de ambas torres. De dicho análisis exhaustivo, resulta la redacción del documento en estudio.

El objeto principal de la actuación del presente proyecto es la conservación de los cuerpos superiores de las torres de la fachada principal de la Catedral, así como la puesta en valor del interior de la torre de poniente y su espacio entre bóvedas.

Con respecto a las torres, se concentrará la actuación en la conservación y rehabilitación de los sillares que componen su “revestimiento exterior” desde el arquitrabe bajo la primera cornisa exterior hasta la cúspide de coronación de las bóvedas de ambas torres, incluyendo los trabajos correspondientes y necesarios sobre las carpinterías de madera de los huecos de ventana de dichas fachadas. Por otro lado, también se pretende la mejora del funcionamiento del sistema de escorrentía de aguas pluviales de la planta campanario de ambas torres.

Asimismo, se plantea la puesta en valor de la torre de poniente para su uso turístico. Este punto es de vital importancia para poder financiar las obras de conservación ya que el faseado de las mismas debe permitir mantener la actividad de visitas turísticas que se desarrolla hasta el momento en la torre de levante. En una primera fase, se actuará en la fachada de la torre de poniente, que se ha revelado más deteriorada que la de levante, y en la que se incluirán los trabajos necesarios para volver a ponerla en uso. El área de actuación en el interior de la torre corresponde con la subida en rampa de planta octogonal que rodea el núcleo central y que va discurriendo por delante de los diferentes huecos de fachada de la torre. Esta rampa finaliza a nivel de la cornisa del segundo cuerpo y de ahí arranca una escalera de caracol central que sale al exterior a nivel del cuerpo de campanas, aquí finalizaría el uso público planteado para la torre. Esta actuación de puesta en valor se amplía a los espacios entre bóvedas que tienen su acceso desde la torre de poniente. Se tratan de dos salas contiguas que se corresponden en su vertical con la nave lateral de poniente y sus capillas, la capilla del Sagrado Corazón de Jesús y la capilla de Jesús Nazareno.

El sistema constructivo de la Catedral está formado por una superestructura muraria de sillares de piedra

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 46/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



ostionera combinada con hiladas de piedra franca que arranca de cimentación. Estos macizos de ostionera aparecen aplacados en algunas zonas de fachada e interiores por mármoles o piedra caliza, mientras que en grandes paños de fachada se presenta sin revestimiento alguno. En el caso de las torres, la estructura es extraordinariamente masiva. Está formada por un prisma octogonal de piedra ostionera desnuda hacia el interior y aplacada al exterior que pasa a ser de estructura completa de piedra caliza a partir del cuerpo de campanas.

El documento técnico hace un estudio de los distintos tipos de rocas que forman los diferentes cuerpos de las fachadas, así como de las canteras de extracción de las piedras originales. Además se aporta el análisis de las patologías que presentan las piedras, debidas, principalmente, al tipo de material y morteros utilizados y a las condiciones de humedad y temperatura que sufre el edificio. Las principales patologías que presenta el edificio son:

- Depósitos superficiales de materiales ajenos a la propia piedra.
- Capas biológicas superficiales, biofilm.
- Concreciones y costras superficiales.
- Eliminación o pérdida de materia (aristas suavizadas, picado de sillares, alveolizaciones, estriados).
- Rupturas y disyunciones (deterioros volumétricos poliédricos, descamaciones, fisuración y fracturación).
- Pérdida de mortero en juntas.
- Pérdida de material entre carpinterías y fábrica.
- Falta de ventilación en el espacio entrebovedado, eflorescencias y estalactitas de sales en las bóvedas de ladrillo.
- Pavimento interior de la torre de poniente con irregularidades y pérdida de material.

Se proponen las siguientes actuaciones en función de las patologías descritas:

- Trabajos de limpieza de productos de deformación superficiales
  - Limpieza de los depósitos de suciedad superficial, mediante cepillado en húmedo que podría ser reforzado mediante una disolución de sales de amonio con tensoactivo, o, para la suciedad persistente, requerirá la acción de un agente quelante como disolución AB57.
  - Eliminación de capas biológicas superficiales de biofilm, formada por hongo negro, líquenes y algas verdes, mediante eliminación en seco de los cuerpos más externos con cepillado de los elementos más blandos y retirada con espátula, cepillado en húmedo y arrastre y limpieza con agua pulverizada, y, finalmente, pulverización de una solución de peróxido de hidrógeno.
- Actuaciones en carpinterías de fachada
  - Rehabilitación de las carpinterías de madera que estén en mejor estado, con sellado del perímetro y pintado. Se prevé el desmontado de la mayoría de las carpinterías para mejorar la impermeabilización del asiento antes de su remontaje.
  - Sustitución completa de las carpinterías de madera muy deterioradas y de imposible recuperación.
- Actuaciones en la fábrica de fachada
  - Consolidación mecánica consistente en la aplicación, mediante impregnación, de silicato de etilo en aquellos sillares que mostraran alveolizaciones, se propone el silicato de etilo Estel 1000 de CTS.
  - Consolidación estructural
    - Consolidación estructural de los sillares con morteros fluidificados, rellenando las fisuras para su readhesión y reducir los efectos de los agentes externos en el interior de los sillares. Se propone un mortero de mezcla de cal aérea e hidráulica (4:1).

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 47/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Trabajos de rejuntado de sillares, oquedades y relleno de alvealizaciones, previa aspiración con cánula de todo el material de mortero de cal degradado que no está ejerciendo su función. Estos morteros, tras ser aplicados, serán lavados y cepillados superficialmente eliminando la presencia de mortero fuera de los espacios estrictamente necesarios, quedando de este modo a bajo nivel respecto del plano de la piedra conservada. Se propone un mortero mezcla de cal aérea e hidráulica con arena o marmolina, o ambas en proporción necesaria para colorear el mortero (3:1:9).
  - Consolidación estructural de fractura de sillares con cosido de varillas de fibra de vidrio y poliéster de diámetro adecuado a los fragmentos a consolidar, mediante taladro en las zonas afectadas. Para la adhesión de la varilla se propone inyección de resina estructural (epoxi o poliéster) con carga mineral.
  - Reconstrucción volumétrica mediante piedra caliza equivalente a la original y los elementos constructivos funcionales, que podrían ser reconstruidos con mortero, mediante retacado en piedra. El proceso constará de tres pasos: eliminación o cajeado de la zona afectada del sillar, retacado con fragmento adecuado de nueva piedra y asegurado mediante cosido con varilla de fibra de vidrio. Se utilizará piedra del mismo tipo que la existente y, a ser posible, de la misma cantera.
  - Sustitución parcial del sillar con piedra mediante la reconstrucción con piedra del mismo tipo que la existente, a ser posible de la misma cantera que las originalmente colocadas. El procedimiento para los sillares en jambas y dinteles será: desmontaje de carpinterías, apuntalado de dintel, cajeado de sillar deteriorado con cortadora eléctrica manual hasta alcanzar piedra sana, soplado para eliminación de polvo y residuos, aplicación de resina epoxi, colocación de nuevo sillar previamente labrado en sus líneas principales, realización de dos taladros por sillar desde la superficie del nuevo volumen hasta el sillar original con inclinación de 30°, relleno del taladro con adhesivo de resina epoxi e introducción de varillas roscadas de acero inoxidable o fibra de vidrio y se taponará el taladro con mortero de cal
  - Sustitución de sillares completos en el caso que el fragmento de piedra sana, resultante tras la limpieza y preparación previa a la reconstrucción, sea insuficiente para el anclaje de la armadura. El procedimiento será el mismo que el anterior para la reconstrucción volumétrica.
  - Actuación sobre capiteles corintios del tercer cuerpo, proponiéndose la retirada de todos los morteros que están causando afecciones a los sillares, la inspección de los mismos y retirada de los elementos desagregados y con posibilidad de desprendimiento a la vía pública. Se comprobará que el volumen firme del sillar mantiene su función estructural y, de ser así, se reconectarán las piezas con varillas de acero inoxidable o fibra de vidrio tomadas con resina epoxi y se rellenará la fisura con mortero de cal. Si el sillar no presenta volumen sano, se realizará una sustitución parcial o total del sillar labrado únicamente en sus líneas principales. No se plantea la reconstrucción de los elementos ornamentales.
- Otras actuaciones de seguridad
    - Se anclará una red horizontal antiaves en la cornisa interior de la parte superior del campanario, así como en todos los huecos por encima de esta cornisa y los existentes en el volumen de la escalera de caracol de subida a la misma. Se propone una red de fibra de polietileno de alta densidad con tratamiento contra rayos ultravioleta, anclada mediante cable de acero trenzado perimetral.
    - Instalación de anclajes para líneas de vida en el perímetro sobre los dos niveles de cornisas. Estos anclajes serán de acero inoxidable empotrados en la junta entre sillares mediante resina

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 48/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYQG5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





epoxídica.

- Actuaciones para puesta en valor de la Torre de Poniente
  - Rejuntado y reparación de pavimento de la rampa de subida, mediante el relleno de oquedades y juntas con falta de material con mortero de cal con árido de granulometría mayor de 2mm.
  - Instalación de barandillas de vidrio de seguridad en los huecos de fachada existentes en la rampa de subida, mediante vidrio de seguridad laminar 8+8mm con butiral y fijaciones de acero inoxidable ancladas mediante resina epoxídica en las juntas entre sillares. De igual forma, se suplementará la altura del pretil de piedra existente en el espacio del campanario.
  - Modificación de red de iluminación y emergencia, planteando la retirada de todo el cableado visto posible utilizando como canalización principal de reparto el núcleo central de la torre. Desde ese espacio se irá perforando la pared del volumen central mediante canalizaciones de 15 mm de diámetro, a través de las juntas entre sillares, a una altura aproximada de 2,30 m, respetando la ubicación actual de las luminarias. Se comprobará el posible traslado del cuadro de alimentación de las campanas para situarlo bajo la escalera de caracol de subida al campanario.
  - Reparación de cubierta transitable, mediante el levantado de toda la cubierta transitable para la reposición del paquete de impermeabilización, inclusión de canalizaciones enterradas de electricidad, iluminación y datos, así como la mejora de pendientes y evacuación de agua hacia los aliviaderos de fachada. Se repondrá el pavimento existente en lo posible, sustituyendo las piezas más deterioradas por losas de idéntico material y formato.
  - Pavimentación e iluminación de espacio entre bóvedas con tarima de resina sobre rastreles apoyados sobre el soporte existente dejando las bóvedas emergentes del suelo sin revestir. Se empotrarán focos en la tarima bajo las pechinas de las esquinas de cada espacio evitando luminarias de pared o canalizaciones vistas sobre la piedra. En la primera sala, ya pavimentada, se pretende reutilizar la canalización dejada bajo la solería para distribuir luminarias empotradas en suelo en zonas localizadas del perímetro.
  - Resanado y limpieza de cubierta de espacio entre bóvedas, se propone recuperar los sifones de escape de aire caliente, mediante la apertura de los óculos centrales, cegados en la cubierta, que poseen las bóvedas de rosca de ladrillo de la crujía interior, y cubriéndolo con un vidrio templado de seguridad 10+10mm, anclado con tornillos de acero inoxidable sobre pletina de acero inoxidable, permitiendo la ventilación del espacio.
- Medios auxiliares: se diseña un andamiaje mediante un sistema de niveles apoyados en las cornisas que forren por completo el perímetro construido, llegando hasta la parte superior de las cúpulas de cubierta. Asimismo, se plantea el vallado de una zona de la vía pública situada en la fachada lateral entre la torre y la puerta del crucero donde se realizará el acopio de material. Se colocará un polipasto eléctrico en la cubierta baja sobre el entrebovedado de las torres y otro en la parte más alta posible del andamio que cerca la torre.

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

La Catedral Nueva de Cádiz es un edificio de estilo barroco y neoclásico que se empezó a construir en 1722 y no se terminó hasta 1838. Tiene planta de cruz latina con tres naves con capillas laterales que se abren entre los contrafuertes. Dispone, asimismo, de un crucero y girola completada con capillas absidales.

La fachada principal, enmarcada por dos grandes torres de cincuenta y siete metros que aumentan su

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 49/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



amplitud, se divide en tres calles de movidas formas cóncavas y convexas, articuladas por pilastras cajeadas de capitel jónico. Las torres tienen planta octogonal con tres cuerpos, alternando lados convexos con otros rectilíneos. En su conjunto, en esta fachada es donde se evidencian con más claridad las diferentes fases constructivas del templo y el resultado armonioso de las distintas técnicas empleadas.

La Catedral se encuentra inscrita de forma individual en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como BIC, con la categoría de monumento. El catálogo del PGOU le otorga un grado de protección arquitectónica 0 – Monumental y un grado de protección arqueológica cautela subyacente y emergente 1 – Intensivo.

El proyecto presentado está redactado por un equipo de arquitectos y un historiador y restaurador. Contiene un estudio histórico del edificio, así como de los materiales empleados, una descripción de los valores patrimoniales del edificio, un estudio de diagnóstico con las patologías detectadas y una propuesta de actuación, que contiene una propuesta de mantenimiento. Asimismo, aporta un extenso reportaje fotográfico en el que se puede comprobar el estado de las zonas a intervenir, las fichas técnicas de los materiales a emplear y planimetría indicando la situación, el estado actual, las patologías existentes y las actuaciones a realizar.

Se analizan, ahora, cada una de las actuaciones propuestas:

- Trabajos de limpieza de productos de deformación superficiales  
Se plantea una limpieza generalizada del cuerpo superior de las dos torres para la eliminación de superficies pulverulentas, así como limpieza de suciedad y de vegetación y líquenes mediante cepillado en las zonas afectadas.  
Según se comprueba el estado actual de las fachadas, se entiende recomendable la limpieza de las mismas para evitar que continúe su deterioro.
- Actuaciones en carpinterías de fachada  
Se propone la sustitución o rehabilitación de las carpinterías de madera y mejora del asiento antes de su remontaje, mejorando la estanqueidad del edificio y evitando la entrada de agua. Por lo que se considera adecuada esta intervención.
- Actuaciones en la fábrica de fachada  
Se establecen trabajos de consolidación, tanto mecánica como estructural, en las fábricas de fachada de las torres. Mediante impregnación de silicato de etilo, trabajos con morteros (rejuntado de sillares, oquedades y rellenos de alveolizaciones) y reconstrucciones volumétricas (parciales o totales) con sillares.  
En algunas zonas de las fábricas, los defectos de los sillares son claros, presentando falta de material, por lo que es recomendable su consolidación y rehabilitación para evitar que este mal estado vaya a más.  
Se entiende necesario, que previo a la sustitución de sillares, se realice una actividad arqueológica del estudio de las estructuras emergentes.  
En cuanto a las sustituciones de sillares, se deberá adoptar un criterio diferenciador que permita distinguir entre las piezas originales y las reposiciones.
- Otras actuaciones de seguridad  
En este apartado se encuentran la instalación de nueva malla antiaves y de anclajes para líneas de vida sobre las cornisas.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 50/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



En este último documento presentado se concretan los puntos en los que se realizarán los anclajes, tanto para las mallas antiaves como para las líneas de vida. Y se especifica que estos anclajes irán tomados con resina epoxídica en las juntas entre sillares.

- Actuaciones para puesta en valor de la Torre de Poniente

Para la puesta en valor de la Torre de Poniente y del espacio entre las bóvedas se plantea varias actuaciones.

En primer lugar, reparación del pavimento de la rampa de subida. Este pavimento presenta muchas irregularidades y el relleno del mismo planteado con mortero de cal se considera apropiado.

Se plantea la instalación de barandillas de vidrio de seguridad como protección ante los huecos que presenta la fachada en el espacio de la rampa. Las barandillas irían colocadas con fijaciones de acero inoxidable, los puntos de anclaje irán mediante fijaciones regulables tomados con resina epoxídica en las juntas entre sillares.

Además, se propone la retirada de la instalación de electricidad con cableado visto y llevándola por el núcleo hueco central de la torre. Desde esta espacio, irá atravesando el muro en los diferentes puntos donde se vaya a necesitar un punto de iluminación, a través de las juntas entre sillares. Se concreta que las secciones de las canalizaciones a realizar serán de 15 mm de diámetro, a una altura de 2,30 m en los puntos actuales de las luminarias.

En cuanto a la reparación de la cubierta, según la planimetría se plantea como una actuación en ambas torres, se persigue una mejora en la evacuación del agua y consiguiendo, así, eliminar humedades del edificio. El pavimento levantado se repondrá con el existente, en lo posible, o se utilizarán piezas de idéntico material y formato.

Por último, para la puesta en valor del espacio entre bóvedas, se plantea pavimentar el espacio con una tarima de resina sobre rastreles permitiendo el espacio interior de la tarima para la canalización de instalaciones. Además, se pretenden recuperar los óculos de las claves de las bóvedas de cubierta, que fueron cegados, para permitir la ventilación y la iluminación natural de los espacios.

- Medios auxiliares

Se propone un sistema de andamiaje que cubra todo el cuerpo superior de las torres, apoyados en las cornisas.

Este apoyo no se podrá realizar directamente sobre los sillares, sino que deberá de realizarse sobre algún elemento que proteja los sillares y reparta las cargas para no afectar a los elementos pétreos de forma puntual. No se podrá anclar ningún tipo de elemento a los sillares, en todo caso, estos anclajes deberán ir en el llagueado o en alguna disposición que no perjudique a las fábricas ni a los elementos pétreos.

## 7 - CONCLUSIONES

Según lo analizado, se informa favorablemente el Proyecto básico y ejecución para la conservación y restauración de la fábrica de fachada de los cuerpos altos de las torres de la S.A.I. Catedral de Cádiz y puesta en valor de la torre de poniente para visita turística, condicionado a:

- La realización de actividad arqueológica preventiva consistente en el análisis arqueológico de estructuras emergentes, previa a la sustitución de sillares.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 51/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



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.

- Utilizar un criterio diferenciador que permita distinguir entre las piezas originales y las reposiciones, en cuanto a las actuaciones de sustituciones, parciales o completas, de sillares.
- El apoyo de los medios auxiliares no se podrá realizar directamente sobre los sillares, sino que deberá realizarse sobre algún elemento que proteja los sillares y reparta las cargas para no afectar a los elementos pétreos de forma puntual. No se podrá anclar ningún tipo de elemento a los sillares, en todo caso, estos anclajes deberán ir en el llagueado o en alguna disposición que no perjudique a las fábricas ni a los elementos pétreos.

14)

**Expte.: 2022/521**

**Localidad: JEREZ**

**Emplazamiento: Plaza Mirabal de Ramón Chaveli, nº 4**

**Asunto: Revisión de Catalogación Cautelar**

**Informe sobre la revisión del Nivel 4 Catalogación “Conservación Cautelar” del PGOU de Jerez de la Frontera de la finca sita en plaza Mirabal de Ramón Chaveli, 4**

#### 1 – DATOS ADMINISTRATIVOS

**Expte.:** 2022/521  
**N.º Registro:** 202299909921915  
**Fecha registro:** 06/09/2022

#### 2 – DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

**Asunto:** Revisión del Nivel 4 Catalogación “Conservación Cautelar”  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** Jerez de la Frontera

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 52/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**Dirección / localización:** Plaza Mirabal de Ramón Chaveli, 4

### 3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

**Justificación:** Actuación localizada en un Conjunto Histórico

**Datos del bien:** CH Jerez de la Frontera – REAL DECRETO 1390/1982, de 17 de abril, por el que se declara conjunto histórico-artístico el casco antiguo de Jerez de la Frontera (Cádiz), según la delimitación que figura en el plano unido al expediente.

**Delegación de competencias:** CH Jerez de la Fra. PGOU 2015/2017

### 4 - ANTECEDENTES

El día 6 de septiembre de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial solicitud de informe en relación a la Revisión del Nivel 4 Catalogación “Conservación Cautelar” del PGOU de Jerez de la Frontera de la finca sita en plaza Mirabal de Ramón Chaveli, n.º 4.

El inmueble se encuentra dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Jerez, declarado BIC por Real Decreto 1390/1982, de 17 de abril. Así mismo, se encuentra dentro del entorno de protección de la Muralla urbana, declarada monumento histórico-artístico por Decreto del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes de 3 de junio de 1931 (publicado en la “Gaceta de Madrid” de 4 de junio de 1931), pasando, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, a tener consideración y a denominarse bien de interés cultural.

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

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

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

### 5 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El presente documento tiene por objeto la revisión del nivel de catalogación del inmueble sito en plaza Mirabal de Ramón Chaveli n.º 4. Dicho inmueble se encuentra catalogado en el Catálogo del PGOU vigente

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 53/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



como Nivel 4, Conservación Cautelar. Para ello, se presenta informe técnico e informe jurídico del Departamento de Planeamiento del Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico del Ayuntamiento de Jerez.

Según el informe técnico aportado, se trata de una edificación entre medianeras con dos patios, el primero articula las diferentes estancias de la primera crujía y da acceso a la escalera, y el segundo se ubica en el fondo de la parcela. Los patios no presentan valores más allá de su función de servir de paso y dotar de luces a las dependencias que los rodean, careciendo de las características estilísticas de la arquitectura histórica del centro. Los patios están parcialmente cubiertos por una estructura ligera de perfiles metálicos y chapa ondulada. La edificación está totalmente transformada históricamente, presuponiendo que la finca original solo constaba de una planta, excepto en la primera crujía, y se han ido construyendo volúmenes añadidos en respuesta a las necesidades funcionales y a las circunstancias económicas, con pocos recursos económicos por la baja calidad constructiva. La estructura se basa en muros de carga de tipo tapial, de gran espesor, y la estructura horizontal va alternándose el sistema tradicional basado en vigería de madera, alfajías y ladrillo portabla, con sistema contemporáneo ejecutado mediante perfiles metálicos y bovedillas metálicas. También se usa la chapa ondulada sobre estructura ligera en patios y zonas de escaleras. De forma general, la estructura está conformada con materiales de muy baja calidad constructiva, y se encuentra en muy mal estado de conservación, con forjados colapsados con algunas zonas derruidas. Nos encontramos pues ante una casa popular con un alto nivel de degradación, ya que hay muchas partes derruidas y otras, que aún permaneciendo en pie, están en estado de colapso. La fachada, carente de cualquier tipo de orden o de composición, no aporta nada positivo a la configuración del espacio urbano.

La tipología de la finca pertenece al tipo más frecuente dentro de la arquitectura residencial del centro histórico de Jerez, ocupando un solar de menos de 200 m<sup>2</sup>. Se trata de un modelo de vivienda modesta que se define como popular o tradicional debido a su atemporalidad, con una gran dosis de autoconstrucción, con materiales de muy baja calidad, muy poco receptiva a las modas o estilos artísticos, pero que se consideran eficaces. Nos encontramos ante un caserío tradicional pero con un alto nivel de degradación, debido a la evidente falta de conservación y mantenimiento por parte de los propietarios, y que se ha ido transformando y remodelando mediante obras menores con sistemas constructivos de baja calidad.

Se concluye que la finca se considera que carece de valor patrimonial, pues responde a una ocupación del solar sin orden ni configuración arquitectónica. No presenta valores artísticos, ni arquitectónicos, y no se hace destacar, tanto por el estado de conservación en que se encuentra, como por la baja calidad de los materiales empleados, los métodos constructivos tradicionales por estar alternado con sistemas más contemporáneos. Se determina que el edificio pase a considerarse como Área de Intervención.

Así mismo, se indica que la tramitación de este expediente no supondrá en sí una modificación del grado de catalogación, sino que define y concreta el tipo de actuación que se puede llevar a efecto, permaneciendo la ficha del catálogo en situación de Nivel 4 “Conservación Cautelar” hasta la tramitación del correspondiente expediente de innovación del Catálogo del Plan general, en el que se recogerá su consideración como Área de Intervención.

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

El edificio objeto de este estudio se encuentra dentro del Conjunto Histórico de Jerez y, aunque no se encuentra incluido individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, está localizado en el interior del entorno de protección del BIC Monumento Muralla urbana. Así mismo, está catalogado en el Catálogo del PGOU vigente como Nivel 4. “Conservación Cautelar”.

El artículo 9.6.13 de la Normativa Urbanística del PGOU señala que: “El Nivel 4, Conservación Cautelar, es el asignado a aquellas edificaciones tradicionales o históricas, integradas en la trama del Conjunto Histórico,

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 54/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYQG5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



*que no han podido ser visitadas en su interior y pese a su antigüedad no aparentan un valor arquitectónico especial. Hay que considerar este nivel de protección como provisional y cautelar hasta que pueda determinarse tras un estudio y trámite adecuados el mantenimiento o no de su catalogación (...)*”.

Se redacta el presente informe en virtud del 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.

En las Áreas de Intervención está permitida la demolición de edificio según lo establecido en el artículo 9.6.15 de la Normativa Urbanística del PGOU: *“Dentro de la Zona de Ordenanza A – Conjunto Histórico Artístico, se consideran como Área de Intervención a los solares, y a los edificios que no se encuentran catalogados. En estas Áreas podrán realizarse edificaciones de nueva planta que se ajusten a la normativa particular de esta zona de ordenanzas, debiendo los derribos contar con autorización previa de la autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico”*.

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.

Por lo tanto, la consideración de la finca como Área de Intervención no supone, por sí misma, la demolición de la edificación. La demolición del edificio deberá ser autorizada previamente por esta Delegación Territorial, para lo que habrá que aportar el proyecto de demolición y la propuesta sustitutoria.

En la documentación aportada se adjunta una memoria describiendo las características históricas, urbanísticas y constructivas del edificio, una breve planimetría, así como un reportaje fotográfico del inmueble que permiten comprobar la falta de valor patrimonial que presenta el mismo.

## 7 – CONCLUSIONES

Según lo analizado, se informa favorablemente el documento para la Revisión del Nivel 4 Catalogación “Conservación Cautelar” del Plan General de Ordenación Urbanística de la finca sita en Plaza Mirabal de Ramón Chaveli, n.º 4, al no afectar negativamente al Patrimonio Histórico.

No obstante, esto no supone autorización de demolición del edificio existente. Para ello, habrá que aportar proyecto de demolición junto con la propuesta sustitutoria en esta Delegación Territorial para su valoración previa a la ejecución.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 55/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



15)

**Expte.: 2022/365**

**Localidad: SANLÚCAR**

**Emplazamiento: C/ Azacanes 2, 15**

**Asunto: Demolición y Planos de propuesta sustitutoria de edificación**

INFORME SOBRE EL PROYECTO DE DEMOLICIÓN Y PLANOS DE PROPUESTA SUSTITUTORIA DE EDIFICACIÓN EN CALLE AZACANES 2, N.º 15, DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.

**Expediente núm.:** 2022/365

**Emplazamiento:** Calle Azacanes 2, n.º 15

**Localidad:** Sanlúcar de Barrameda

**Interesado:**

**Documentación aportada:** Proyecto de Demolición y planos de Proyecto sustitutorio

**Fecha de entrada:** 16/03/2023

**Número de registro:** 202399903504242

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 (competencias no delegadas).

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 Patrimonio Histórico en Cádiz (en adelante, CPPH), en su reunión celebrada el 31 de enero de 2023, informó desfavorablemente la propuesta presentada al *“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”*.

Con fecha 16 de marzo de 2023, se recibe en esta Delegación Territorial escrito de contestación con documentación complementaria y un reformado de la propuesta (sin visar).

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

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 56/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





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.

En cuanto al primer aspecto señalado en el informe de 31 de enero de 2023 de la CPPH, en el que se mencionaba que la edificación propuesta supera la altura máxima permitida por el artículo 11.15 de las

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 57/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Normas Urbanísticas del PGOU, el modificado del proyecto presentado elimina el volumen del castillete de escalera planteado sobre la cubierta del ático, tal y como se refleja en la planimetría presentada.

En relación al segundo aspecto señalado por la CPPH, en el que se ponía de manifiesto que la fachada propuesta no cumplía con los artículos 11.21, 11.22, 11.23, 11.24, 11.26.13 y 11.26 de las Normas Urbanísticas del PGOU, la documentación complementaria propone una nueva fachada modificada siguiendo todos los artículos que marcan la configuración y materialidad de las fachadas en la zona CHA. Centro Histórico: Barrio Alto. Igualmente se describen los materiales y acabados utilizados en la propuesta, en el resto de secciones y alzados.

#### 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 y tres plantas. La superficie construida propuesta bajo rasante es de 433,67 m<sup>2</sup> y sobre rasante es de 797,12 m<sup>2</sup>, inferior a la edificabilidad máxima establecida en el artículo 11.17 de las Normas Urbanísticas del PGOU que es de 1029 m<sup>2</sup> (2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s x 490 m<sup>2</sup> 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 otra parte, la fachada modificada propuesta responde a una composición en la que los huecos vienen ordenados por ejes de modulación distantes a 3,20 metros. En la planta baja, aparece a la izquierda de la fachada el hueco de puerta de entrada al edificio (de dimensiones 1,50 m de ancho y 2,95 m de alto), seguido de 4 huecos de ventanas (de dimensiones 1,30 m de ancho y 1,95 m de alto) y, a la derecha de la fachada, el hueco de la puerta de garaje (de dimensiones 2,50 m de ancho y 2,95 m de alto). Los huecos de planta alta están alineados con los de planta baja y todo presentan unas dimensiones de 1,30 m de ancho y 2,20 m de alto.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 58/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



En cuanto a los acabados y materiales utilizados, el revestimiento de la fachada será con enfoscado con mortero de cal y pintura de color blanco, con un zócalo de 1 metro de alto de planchas de acero lacada en color gris antracita. Las carpinterías serán de aluminio en color blanco, con persianas del mismo color. La puerta de garaje será de chapa metálica lacada en color blanco. Los materiales y acabados utilizados en las fachadas de los patios interiores responden a la mismas características que los utilizados para la fachada principal del edificio.

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.

**CONCLUSIONES:**

Según lo analizado, se informa favorablemente el reformado del Proyecto de Demolición de edificación y Planos de Proyecto Sustitutorio, en calle Azacanes 2, n.º 15 de Sanlúcar de Barrameda con las modificaciones introducidas durante la tramitación.

16)

**Expte.: 2021/211**

**Localidad: ALGECIRAS**

**Emplazamiento: Plaza Ntra. Sra. de la Palma, 15 (Mercado de Abastos)**

**Asunto: Instalación de los nombres de las puertas en el Mercado Abastos Ingeniero Torroja**

ASUNTO:

Solicitud de autorización para realizar obras consistentes en: Colocación de rótulos en las puertas de acceso al Mercado de Abastos de Algeciras, sito en PLAZA NUESTRA SEÑORA DE LA PALMA. Continuación del Expte. 2021/211

Documentación aportada:

- Nueva solicitud por caducidad de la anterior, de fecha 08/02/2022
- MEMORIA DESCRIPTIVA PARA COLOCACIÓN DE RÓTULOS EN FACHADAS DEL MERCADO INGENIERO TORROJA ( con fotografías y planos)

Trámite:

Recibido: 7 de Marzo de 2023

Solicitado a este Servicio: 13 de Marzo de 2023

59



FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 59/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



INFORME:

Se solicita la renovación de la autorización, por caducidad de la anterior, con fecha de Resolución 08/02/2022.

Las actuaciones solicitadas plantean la colocación de rótulos sobre los vanos de las puertas de acceso al Mercado de Abastos de Algeciras.

La propuesta plantea la colocación de los rótulos mediante la utilización de letras corpóreas sueltas, y cada una de las puertas llevará un nombre ( "SACRAMENTO", "DE LEVANTE", "PANADERÍA" y "DEL MAR") y, al menos en la puerta principal, llevará aparte el texto subrayado "MERCADO INGENIERO TORROJA".

Se informa FAVORABLEMENTE la solicitud, en los mismos términos de la mencionada Resolución, de fecha 08/02/2022

17)

**Expte.: 2022/589**

**Localidad: CÁDIZ**

**Emplazamiento: C/ Cánovas del Castillo, 36 D**

**Asunto: Modificación de fachada para clínica dental**

ASUNTO:

Solicitud de autorización para realizar obras consistentes en: Modificación de huecos en fachada, en c/ CÁNOVAS DEL CASTILLO N.º 36 DPD (CÁDIZ)

Documentación aportada:

- Solicitud
- MEMORIA TÉCNICA

Trámite:

Recibido: 13 de Octubre de 2022

Solicitado a este Servicio: 29 de Marzo de 2023

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 60/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



INFORME:

Se trata de un local, anteriormente de uso administrativo, que será destinado a clínica dental.

Actualmente, el local situado en esquina, cuenta con 5 huecos hacia la calle Cánovas del Castillo y un hueco de acceso, a nivel de la calle Valverde. La decoración de la fachada tiene un estilo ecléctico, usando perfiles metálicos y rehundidos, que resaltan la horizontalidad de la fachada cortada únicamente por los huecos y el logotipo impreso de la entidad que utilizó el local con anterioridad. La forma de los huecos son todos iguales excepto en la calle Valverde donde se abre actualmente un hueco de 3,75 metros. que se utilizaba para entrada de vehículos.

La propuesta plantea eliminar los elementos horizontales y logotipos y dejar la superficie terminada mediante revoco de cal pintado. Se propone la conservación de los 5 huecos de la calle Cánovas del Castillo y se disminuye en anchura el hueco existente en la calle Valverde, hasta dejarlo en 2.10 mtrs. para que se convierta en el acceso a la futura clínica dental. Todos los huecos mantienen los ejes compositivos de todos los huecos de las restantes plantas.

Se eliminarán todas las carpinterías metálicas y se recuperará la madera como material constructivo para las nuevas carpinterías.

Se informa VIABLE la solicitud, respecto al redimensionado de huecos y las actuaciones en fachada, quedando por definir las características de la nueva carpintería a colocar.

Por todo ello, deberán presentar Memoria Técnica detallada que incluya las actuaciones a realizar en el interior del local y la definición de dicha carpintería (diseño, material y color).

18)

**Expte.: 2023/016**

**Localidad: CHICLANA**

**Emplazamiento: Loma del Puerco, ELP-2, Parque de la Batalla**

**Asunto: Adecuación y mejoras en edificio e instalaciones**

ASUNTO:

Solicitud de autorización para realizar obras consistentes en: **Adecuación, mejora de instalaciones y ejecución de zona de ocio**, en PARCELA ELP-2, "PARQUE DE LA BATALLA" DEL PP DEL RT-46 LOMA DEL PUERCO (CHICLANA DE LA FRONTERA)

Documentación aportada:

- Solicitud

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 61/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- PROYECTO DE EJECUCIÓN DE ADECUACIÓN Y MEJORAS EN EDIFICIO E INSTALACIONES; ELP.2,

Trámite:

Recibido: 13 de Enero de 2023

Solicitado a este Servicio: 3 de Marzo de 2023

INFORME:

Las actuaciones solicitadas consisten en la adecuación de una edificación ya existente y la construcción de instalaciones anejas ( Edificio para vestuarios y aseos, y una piscina y zona de ocio), así como el cerramiento perimetral del conjunto.

EL objeto de la concesión es el uso privativo de una superficie de 4.305 m<sup>2</sup>, localizada en la zona Suroeste del referido parque. Esta zona dispone de un edificio ya construido y terminado, pero pendiente de adecuar, el cual se ubica en la zona más al Este de la superficie.

La superficie sobre la que se interviene es de 4.305 m<sup>2</sup> y está definida por:

- Por el norte con el recinto de vegetación protegida y el sendero que discurre entre la masa arbolada y la zona de restaurante, en dirección al parque infantil y la zona de merenderos.
- Por el sur, con el límite previsto para la zona de ampliación de usos deportivos.
- Por el este, con el sendero que separa la zona de restaurante de la de parque infantil y merenderos.
- Por el oeste con el camino perimetral de borde la ELP

El presente proyecto presenta dos partes:

- P or un lado, la adecuación y mejora del edificio existente para adecuarlo al uso bar restaurante, y por otra las obras exteriores al mismo de complemento y mejora a la instalación y superficie objeto de la concesión.

En primer lugar, se procederá a la delimitación de la parcela, modificando los bordes y adecuándolos a lo existente, de forma que en ningún caso se altera ni modifica la configuración y funcionalidad de las zonas adyacentes, guardando especial cuidado en mantener la integridad de los senderos peatonales, sobretodo el de la zona norte, de comunicación con el Punto Mágico ubicado en dicha zona.

El cerramiento se proyecta con una parte ciega de 1,00 metros de altura, de obra, con acabado en color “tierra”, completado con elementos vegetales. En la zona con vistas se completará con vidrio hasta la altura de 1,50 máxima. En la zona más al Oeste, de borde con la carretera, el cerramiento será integro de vidrio.

1. EL EDIFICIO; existente se adecuará al uso para el que fue proyectado de bar restaurante, efectuando las siguientes intervenciones y mejoras técnicas y estéticas:

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 62/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Cambio en la ubicación de la Barra, la cual se dispondrá centrada, de forma que estructure mejor los pasos y usos, dándole al espacio un aspecto más moderno y abierto, de forma que desde cualquier punto de la barra y la sala se pueda disfrutar de las vistas. No dándole la espalda a las mismas.
- Se proyecta una NUEVA PUERTA, gran abertura en la zona frontal del edificio, con sistema de puertas plegables en toda su altura, de forma que la sala se abra a las vistas dominantes y mejore las comunicaciones con las zonas exteriores proyectadas.
- Los aseos se adecuarán con la misma distribución, siendo accesibles en todo momento para el público del parque en las condiciones establecidas en el pliego, dotando para ello al recinto de un acceso peatonal en la zona cercana a los mismos en contacto con el resto del parque.
- Se desplaza un tabique en la cocina para darle más amplitud y espacio a la misma.
- Se intervendrá en las cornisas exteriores, que están dañadas y deterioradas por el agua de lluvia. Para ello se dispondrá de una protección metálica de aluminio “tipo alocubound” que forre y proteja todo el borde, y de un entablado de madera tratada en la zona del vuelo inferior.
- Se dispondrá de un canalón en la parte trasera de la cubierta para la recogida de las aguas de lluvia, las cuales junto con las de otras zonas de la instalación se reconducirán hasta un aljibe de 1.000 litros, enterrado. Esta agua se utilizará para el riego por goteo de la zona.
- Se proyecta la instalación de producción fotovoltaica en superficie.
- Se dispondrá de un nuevo sistema para producción de ACS.

## 2. ACTUACIONES EN LA PARCELA :

Se proponen las siguientes intervenciones:

- TERRAZA EXTERIOR: Se proyecta una terraza exterior con una pérgola con toldos móviles y muros cortina de vidrio perimetrales, ubicada en plataforma frontal del edificio, frente a la nueva apertura proyectada del mismo. Esta nueva terraza será exterior e integrada en el medio con el uso de maderas y textiles del color beige y marrón del entorno.
- PISCINA: se proyecta una piscina de uso público vinculada a la instalación
- MODULO DE ASEOS y VESTUARIOS; Para dar servicio a la piscina, se dispondrán cercanos a la misma y en un edificio de una sola planta de altura y rematado con cubierta plana, de forma que sea lo menos voluminoso posible, se tratará con colores claros y madera de forma que se integre en el entorno.
- PISTA DEPORTIVA DE VOLEY PLAYA. Se supondrá de una pista de vóley playa de arena, mejorando el uso de ocio y deportivo de la instalación.
- ZONA DE APARCAMIENTO DE BICIS Y CARGA ELECTRICA. Se proyecta una zona de aparcamiento de bicicletas y patinetes, con puntos de carga eléctrica.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 63/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- **ZONA DE YOGA Y PILATES.** Se proyecta la colocación de una plataforma de madera para realización de cursos de yoga y Pilates, no apoyada directamente sobre el terreno, sobre elevada mediante pequeños apoyos puntuales, para dejar la vegetación crecer bajo la misma.

- **AJARDINAMIENTO;** el resto de la zona se ajardinará con vegetación autóctona, dotando de un sistema de riego por goteo completo, abastecido por el aljibe de pluviales. Se mantendrá la flora y vegetación existentes, y de ejecutará un camino interno de comunicación y paseo, con luces indirectas y con zonas de descanso y mesas de madera en la zona más baja de la parcela.

**OTROS:**

- La instalación dispone de 3 accesos independientes, 2 público y uno para servicio y aprovisionamiento.

- El edificio consta de 3 accesos públicos, un acceso a cocina y un acceso a oficinas.

Se informa **FAVORABLEMENTE** la solicitud.

Las actuaciones para las excavaciones y remoción de tierras necesarias, 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. Esta 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.

En todo caso, y como mínimo, se realizará control arqueológico durante los trabajos de movimiento de tierras, por lo que se necesitará la asistencia, a pie de obra, de un Arqueólogo.

19)

**Expte.: 2022/481**

**Localidad: CHIPIONA**

**Emplazamiento: C/ del Castillo, 7**

**Asunto: Intervención en fachada exterior del Castillo Chipiona**

Expediente 2022/481:

**OBRAS DE INTERVENCIÓN EN LAS FACHADAS DEL CASTILLO DE CHIPIONA.-**

ANTECEDENTES.-

Se redacta el presente informe, en relación con la solicitud presentada en ésta Delegación con fecha 12-08-2022 y n.º de registro\_202273400002550.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 64/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Este expediente está también relacionado con el 2022/018.

#### Afecciones Patrimoniales.

- El castillo de Chipiona, al igual que toda la arquitectura defensiva de nuestro país, se encuentra legalmente protegida desde 1.949, en virtud del Decreto de 22 de abril de dicho año, expedido por el Ministerio de Educación Nacional (B.O.E. 5-5-1949) sobre protección de los castillos españoles. La disposición Adicional 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio Histórico Español, establece que se consideran Bien de Interés Cultural (B.I.C.), en la Categoría de MONUMENTOS, y quedan sometidos de esta manera al régimen previsto en dicha Ley todos los bienes a que se refieren los Decretos de 22 de abril de 1949, antes reseñado, 571/1963 y 499/1973.

Por otra parte, según la disposición adicional tercera de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, dichos BIC, quedan inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

#### Documentación aportada.

Se ha aportado Proyecto básico, dónde se incluyen fichas y planos de representación del estado patológico actual de las fachadas, así como planos del análisis estratigráfico de muros (de zonas interiores del edificio) realizado en el año 2007.

#### DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.-

El objeto principal es la rehabilitación de las fachadas exteriores del Castillo, aunque en concreto se prevé la realización de las siguientes actuaciones:

1. Finalización exterior de la Galería con enfoscado especial para la zona expuesta de la misma.
2. Finalización exterior de las caras del Torreón con enfoscado especial.
3. Intervención en el columnado de la Galería, finalizando con piedra ostionera.
4. En huecos actuales, rematar detalle limitante en piedra ostionera ( restos preexistentes).
5. Restauración e intervención de las fachadas para dejar vista la piedra ostionera original existente (rejuntado, picado donde proceda en huecos de ventanas y puertas, remates, repaso de superficie afectada...).
6. Intervención en todos los merlones existentes para su restauración y puesta en valor arquitectónico.
7. Desmontado por completo de las cerrajerías de acero corten, y sustitución de las mismas mediante cerrajería de forja con tratamiento especial.
8. Diversos trabajos de limpieza y reparación de piezas de la azotea en cubierta.

#### ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS.-

Tras analizar el proyecto se hacen las siguientes consideraciones:

1. El Proyecto y documentación presentada no pueden asimilarse al Proyecto de Conservación requerido por el artículo 21 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación con los criterios y requisitos establecidos por los artículos 20 y 22 de dicha Ley. Así a éste respecto cabe señalar además lo siguiente:

- No se documentan suficientemente los procedimientos y materiales a utilizar en las distintas actuaciones propuestas, ni se definen con detalle éstas, tales como la realización de la limpieza en general de soportes y

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 65/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



revestimientos, el tratamiento de manchas y eflorescencias, el tratamiento de fisuras, la restauración de zonas con desprendimientos, el tratamiento de humedades de capilaridad, el desmontaje y sustitución de cerrajerías, la reparación de las solerías de azoteas, etc.

- Los planos del análisis estratigráfico de muros realizado en el año 2007, parecen corresponder a un estudio paramental sólo de la parte correspondiente a los muros interiores, pero no de las fachadas exteriores, por lo que debería aportarse un estudio arqueológico paramental de dichas fachadas, a fin de poder basar y justificar las distintas actuaciones.

2. Respecto a la propuesta de dejar algunas fachadas ó partes de ellas con la piedra ostionera vista, se considera que no se documenta suficientemente que éste fuese el estado original del Castillo; debiendo tener en cuenta, además por otra parte, que las condiciones climáticas existentes en la zona del Castillo, al encontrarnos ante un ambiente marino, con un alto contenido en humedad y sacudido por bruscos cambios de vientos que conlleva el impacto de partículas de arena, especialmente sobre las fachadas norte y este que son las que se encuentran abiertas a la playa, provoca la erosión y el deterioro del conjunto de elementos que componen la envolvente de las mismas, por lo que para la conservación de las fábricas de piedra ostionera se considera que la solución más idónea es protegerlas con un revestimiento a base mortero de cal.

#### CONCLUSIONES.-

En base a las consideraciones establecidas en el apartado de análisis anterior se informa desfavorablemente la propuesta.

#### 4º.- Se continúa con la deliberación de los siguientes asuntos menores:

20)

**Expte.: 2021/354**

**Localidad: CONIL**

**Emplazamiento: Calle Extramuros, 15**

**Asunto: Legalización de vivienda unifamiliar entremedianeras y proyecto de actuaciones necesarias**

#### ASUNTO:

Solicitud de autorización para legalización de obras en c/EXTRAMUROS N.º 15 ( CONIL DE LA FRONTERA).

#### Documentación aportada:

- Solicitud

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 66/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	PK2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- INFORME TÉCNICO

Trámite:

Remitido: \_\_\_\_\_  
Recibido: 30 de Septiembre de 2021  
Solicitado a este Servicio: Marzo de 2023

INFORME:

La documentación presentada incluye fotografías y planos de planta baja y planta de cubierta.

Según la declaración del Técnico que suscribe la documentación presentada y las fotografías aportadas, existen una serie de obras ya comenzadas y paralizadas por orden municipal.

Con relación a las obras en la planta baja, las definidas en proyecto como legalizables son viables desde el punto de vista patrimonial.

En cambio, las actuaciones realizadas en la cubierta se consideran desfavorables, ya que, en base a la aplicación del apartado tercero del artículo 20 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico español, no se puede alterar la edificabilidad anterior (solo planta baja). A la vista de la documentación presentada, aparecen nueva estructura de forjado de cubierta, escalera de acceso a cubierta, castillete y elevación de pretilas, lo cual no consta como autorizado anteriormente por esta Delegación Territorial, por lo que la solicitud se informa **DESFAVORABLEMENTE.**

21)

**Expte.: 2021/444**

**Localidad: CASTELLAR**

**Emplazamiento: Calle Rosario, 22**

**Asunto: Resanado de fachada y sustitución de puerta de entrada**

ASUNTO:

Solicitud de autorización para realizar obras consistentes en: **Resanado, enfiscao y pintado de fachada**, en c/ ROSARIO N.º 22 ( CASTELLAR DE LA FRONTERA)

Documentación aportada:

- Solicitud
- MEMORIA DESCRIPTIVA

Trámite:

Recibido: 20 de Octubre de 2021

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 67/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Solicitado a este Servicio: 28 de Marzo de 2023

INFORME:

Las actuaciones solicitadas consisten en resanar toda la fachada y sustituir la puerta de acceso a la vivienda, siendo las siguientes:

- Picado de los paramentos verticales exteriores a hueso eliminando en su totalidad los enfoscados existentes de cemento.
- Enfoscado con mortero de cal, más apropiado para la piedra que un enfoscado de cemento.
- Pintado con pintura a la cal.
- Se desmontará la puerta de entrada y se sustituirá por una puerta de madera de iroko, de tablas machihembras verticales con clavos de fijación en negro.
- La puerta se pintará siguiendo las prescripciones del PGOU de Castellar, por lo que se pintará con esmalte verde oscuro, color idéntico al actual.

Se informa **FAVORABLEMENTE** la solicitud.

22)

**Expte.: 2021/429**

**Localidad: UBRIQUE**

**Emplazamiento: Calle Auditor Francisco Bohórquez, 15**

**Asunto: Adaptación de garaje a local**

ASUNTO:

Solicitud de autorización para obras consistentes en APERTURA DE PUERTA DE GARAJE, sita en c/AUDITOR FRANCISCO BOHÓRQUEZ N.º 15 (UBRIQUE). Continuación del Expediente 2021/429

Documentación aportada:

- Solicitud
- Plano de situación
- PLANOS DE PLANTA, ALZADO Y SECCIÓN (Estado actual y Reformado)
- Fotografías del estado actual

Trámite:

Recibido: 29 de Abril de 2022

Solicitado a este Servicio: 11 de Marzo de 2023

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 68/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



INFORME:

La propuesta de actuación presentada plantea la adaptación de un local para garaje, debiendo realizar la correspondiente puerta para tal uso.

La fachada dispone de una anchura de 10,88 m. (según plano aportado)

Actualmente el local dispone de puerta de acceso con un hueco de 1,13 m. de anchura y ventana lateral de 1,26 m de anchura.

En la nueva composición planteada se coloca una puerta de garaje de 2,50 m. de anchura y con el dintel enrasado con el de la venta al otro lado de la puerta de acceso a la vivienda, y a eje con los huecos de las plantas primera y segunda.

En las Normas Urbanísticas de Ubrique, cabe destacar que en relación a la regulación de las puertas de garaje, no se contemplan las mismas como unos huecos con carácter especial, puesto que solo se hace mención al diseño de los huecos de fachada con carácter general.

Ante la indefinición de la normativa urbanística vigente, en la actualidad esta Comisión Provincial valora las puertas de garaje, siempre en relación a la composición estética de la fachada en la que se insertan, así como que sean acordes con el entorno en el que se ubican.

Según las ordenanzas municipales en su sección 3ª: (CONDICIONES ESTÉTICAS), capítulo VII.2.11.- COMPOSICIÓN DE FACHADAS apartado 1., se establece que : “Las fachadas deberán estar compuestas según ejes de modulación distantes entre sí un módulo (m) comprendido entre 250 cm. Y 340 cm.. Estos ejes serán de simetría para la definición de los huecos de fachada que, según sea de planta baja o planta de piso, deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) En planta baja, los huecos tendrán una anchura no mayor de los siete décimos de la distancia entre ejes de modulación: La altura de los huecos será igual o superior a una vez y media la anchura de los mismos.....”

La solicitud ahora presentada cumple con los citados requisitos, por lo que se informa **FAVORABLEMENTE.**

23)

**Expte.: 2022/159**

**Localidad: ROTA**

**Emplazamiento: C/ Fermín Salvochea, 21, Bajo C**

**Asunto: Reforma de Vivienda y Refuerzo de Estructura**

**Anteproyecto de reforma de vivienda y refuerzo de estructura de edificio existente situado en la Calle Fermín Salvochea n.º 21, Bajo C de Rota (Cádiz)**

**1 - DATOS ADMINISTRATIVOS**

**Expte.:** 2022/159  
**N.º Registro:** 202299903077771

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 69/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**Fecha registro:** 25 de marzo de 2022

## 2 – DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

**Asunto:** Reforma de vivienda y refuerzo de la estructura

**Promotor/a:**

**Representante:**

**Término municipal:** Rota

**Dirección / localización:** C/ Fermín Salvochea n.º 21, Bajo C

## 3 – JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES

**Justificación:** Actuación localizada en Conjunto Histórico y Entorno de BIC

**Datos del bien:** CH de Rota. DECRETO 229/2003, de 22 de julio, por el que se declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado de la población de Rota (Cádiz). Publicado en BOE n.º 235 de 1 de octubre de 2003. Entorno del Castillo de Luna, declarado BIC en la categoría de Monumento por la DA 2ª Ley 16/1985, Patrimonio Histórico Español (BOE n.º 155, de 29 de junio de 1095)

**Delegación de competencias:** Competencias no delegadas

## 4 – DESCRIPCIÓN DE LOS CONDICIONANTES QUE AFECTAN A LA SOLICITUD

El día 25 de marzo de 2022 tiene registro de entrada ante esta Delegación Territorial (n.º 202299903077771) la solicitud de autorización de las obras de reforma y consolidación estructural de vivienda situada en la Calle Fermín Salvochea n.º 21, Bajo C esquina con Calle Puyana del municipio de Rota, que viene acompañada del Anteproyecto.

La propuesta consiste en una nueva distribución de una vivienda de 42 m<sup>2</sup> de superficie construida, situada en el Bajo C de un edificio plurifamiliar como resultado de la transformación de una casa señorial antigua, a ella se accede desde el patio comunitario. Se aprovecha la intervención para reforzar parte de los forjados debido a su deficiente estado de conservación. La reforma no modifica los muros de carga sino sólo parte de la tabiquería, tampoco modifica los huecos de fachada ni los del patio interior, de éstos se cambia la carpintería.

La fachada de la Calle Fermín Salvochea a la que da el apartamento se compone de puerta principal en zona central más otra más pequeña en el borde izquierdo para el acceso a un pequeño almacén. Tiene también dos ventanas de distinto tamaño en planta baja además de un balcón y otras dos ventanas en planta alta. Excepto el balcón con la puerta principal, el resto de huecos no guardan ejes de modulación vertical. La parte de las fachadas correspondientes al cuerpo de planta alta y el espacio del almacén en planta baja se encuentran en mal estado de conservación.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 70/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## 5 - PROTECCIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES EN RELACIÓN A LA PROPUESTA

La parcela se encuentra incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Rota declarado Bien de Interés Cultural (Decreto 229/2003, BOE n.º 235 de 1 de octubre de 2003), cuyo régimen de protección queda establecido en el Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico (PEPMCH), aprobado definitivamente el 28 de marzo de 2022 (BOP n.º 134 de 14 de julio de 2022), en el que se contempla la protección individual del inmueble con Nivel 3. Por otro lado, se encuentra en el Entorno del BIC Monumento del Castillo de Luna (Decreto de 22 de 1949, BOE 05.05.1949, después recogido en BOE n.º 155, de 29 de junio de 1095)

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

El Conjunto Histórico de Rota cuenta con las determinaciones de protección de bienes inmuebles que establece el Art. 30 de la citada Ley a través del PEPMCH, sin embargo el Ayuntamiento de Rota aún no ha solicitado la delegación de competencias para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40.

La regulación específica de protección del inmueble se contempla en la Ficha N3-36 del Catálogo del PEPMCH. En concreto, establece la Protección Arquitectónica de Nivel 3 - Protección Parcial, que se refiere a edificaciones de interés arquitectónico, merecedoras de una protección que asegure su mantenimiento y preservación, al menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y espacial. Por sus valores ambientales se protege la fachada y la primera crujía del edificio.

Tiene asignada también la Protección Arqueológica Subyacente y Emergente por encontrarse en “Sector Arqueológico SA-IC. Ribat y Villa Medieval”, lo que significa que, conforme al Art. 6.5.1.I, han de redactarse estudios arqueológicos referentes a:

- Obras que supongan remoción del subsuelo: la nueva distribución residencial implica nuevas instalaciones que conllevan la apertura de zanjas en el terreno, lo que significa que deberán realizarse sondeos estratigráficos hasta el terreno natural en una proporción de un sondeo de 4 m<sup>2</sup> de superficie o fracción, además de excavación manual en extensión de todos los niveles arqueológicos detectados en los sondeos o seguimiento del vaciado de los niveles estériles hasta el terreno natural.
- Obras que no supongan remoción del subsuelo: estudio paramental previo y un análisis de la posible arqueología emergente, cuyos resultados deberán ser tenidos en cuenta en la actuación.

El Art. 19 de la LPHA

Evaluated el Proyecto, se estima que las actuaciones planteadas no provocan la contaminación visual o perceptiva del BIC del Castillo de Luna conforme regula el Art. 19 de la LPHA, y además se consideran obras que facilitarán un programa residencial más funcional junto al refuerzo de la estructura actual con deficiente estado de conservación. Se recomienda considerar la posibilidad de aprovechar la intervención

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 71/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



para renovar la fachada protegida en el PEPMCH al objeto de evitar su progresivo deterioro, intentando suprimir el zócalo y el cableado tal y como señala la Ficha del Catálogo, en este caso deberán incorporarse dichas actuaciones en el Proyecto para someterse a evaluación de esta Delegación Territorial.

Por último, señalar que al estar la edificación en “Área de protección arqueológica subyacente y emergente”, antes del inicio de las obras deberá obtenerse la autorización de actividad arqueológica preventiva o declaración de innecesariedad derivada de los estudios arqueológicos a realizar sobre los elementos subyacentes y emergentes. Se presentará para ello, en su caso, ante 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 supervisada la documentación que conforma el Anteproyecto, se estima que las actuaciones planteadas tienen un carácter FAVORABLE desde el punto de vista de la afección al entorno del BIC Castillo de Luna, aunque se condiciona a la presentación de los estudios arqueológicos referidos.

24)

**Expte.: 2022/670**

**Localidad: CÁDIZ**

**Emplazamiento: C/ Ancha, nº 36 (Iglesia de la Conversión de San Pablo)**

**Asunto: Resanado y pintado de paramentos interiores y protección de cubiertas**

### JUSTIFICACIÓN PATRIMONIAL:

#### **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.

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.

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.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 72/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYQG5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





ANTECEDENTES:

- Con fecha 28 de noviembre de 2022, tuvo entrada en esta Delegación 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, situada en calle Ancha 36 de Cádiz, descritas en la Memoria aportada,
- Con fecha 30 de enero se recibió documentación complementaria.
- La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en Cádiz, en su sesión de 31 de enero de 2023 dictaminó las actuaciones solicitadas de forma favorable condicionada a la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva consistente en el análisis arqueológico de estructuras emergentes, así como a que el acabado de la membrana a aplicar en las cubiertas tenga las mismas características de acabado y color a la actualmente aplicada en las cubiertas de la iglesia y de los edificios colindantes.
- Con fecha 26 de febrero de 2023 se dictó Resolución de autorización de las obras de resanado y pintado de paramentos interiores y protección de cubiertas de la Iglesia de la Conversión de San Pablo, en los mismos términos del Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico correspondiente a su sesión de fecha 31 de enero de 2023.
- Con fecha 16 de marzo de 2023, se recibe en esta Delegación Territorial,, escrito solicitando aclaración del contenido de la resolución de 26 de febrero de 2023 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.

**ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL DOCUMENTO PRESENTADO CON FECHA 16 de Marzo de 2023.-**

Así a éste respecto se transcribe a continuación lo solicitado,

**SOLICITO** que teniendo por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan, lo admita, y en su virtud acuerde aclarar el contenido de la resolución de 26 de febrero de 2023 recibida en el seno del expediente 2022/670, en el único sentido de que, tratándose de actuaciones de paramentos interiores, no procede el condicionante de la actividad arqueológica preventiva.

El escrito presentado solicita aclarar el contenido de la resolución de 26 de febrero de 2023, en el único sentido de que, tratándose de actuaciones de paramentos interiores, no procede el condicionante de la actividad arqueológica preventiva.

El escrito expone que la iglesia no se encuentra inscrita de forma individual en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, aunque si se haya localizada dentro del entorno de protección de BIC Palacio de Mora. Por lo tanto, al encontrarse en este entorno de protección, le es de aplicación el artículo 28 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. De esta forma, cualquier

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 73/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



actuación a llevar a cabo en la iglesia deberá evitar cualquier alteración que pudiera afectar a los valores propios del bien de que se trate, su contemplación apreciación o estudio.

Así mismo, se explica en el mismo que, 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, como es el caso de la iglesia tal como viene reflejado en la ficha del catálogo del PGOU ART1-12-2167717, solo serán necesarias catas en los paramentos de fachadas y de patio principal.

Tratándose la actuación que se pretende ejecutar de obras de mantenimiento de resanado y pintado de paramentos interiores y protección de cubiertas, el escrito expone que no procedería a la aplicación de la cautela arqueológica establecida en la Resolución de fecha 26 de febrero de 2023.

#### INFORME:

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 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.)*”.

Por lo tanto, es cierto que la realización de la actividad arqueológica, en este caso, no es una obligación impuesta por la normativa vigente.

#### CONCLUSIÓN:

Por todo lo anterior, 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, se considera que la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva consistente en el análisis arqueológico de estructuras emergentes *no debe ser un condicionante del informe favorable de las actuaciones, sino tan sólo, en su caso, una recomendación por lo que esta Comisión Provincial dictamina la rectificación de su informe correspondiente a la sesión anterior de fecha 31-01-2023, proponiéndose a su vez la correspondiente modificación del texto incluido en la*

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 74/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Resolución de fecha 26-02-2023.

25)

**Expte.: 2020/381**

**Localidad: EL PTO STA M<sup>a</sup>**

**Emplazamiento: C/ Albareda, 16**

**Asunto: Anteproyecto e informe de viabilidad para 21 viviendas, garajes y trasteros**

Expediente 2020/381:

RENOVACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO BASICO DE 21 VIVIENDAS EN CALLE ALBAREDA N.º 16 DEL PUERTO DE SANTA MARIA.

ANTECEDENTES.-

Tras el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio de fecha 30 de Septiembre de 2021, y su correspondiente resolución de fecha 13 de Octubre de 2021 autorizando la propuesta recogida en el Proyecto Básico de 21 viviendas en c/ Albareda 16; con fecha 22-02-2023 y n.º registro: 202399902087225 se ha presentado un modificado del Proyecto Básico anterior, a fin de dar respuesta a las modificaciones requeridas por la GMU del Ayuntamiento del Puerto de Santa María, transcribiendo a continuación, lo señalado en la memoria del proyecto modificado:

**“Relación de cambios realizados en el Proyecto Básico para dar respuesta al informe técnico expedido por el Área de Urbanismo del Puerto de Santa María con fecha del 14 de diciembre de 2022.**

*En el presente proyecto básico se reflejan los cambios realizados sobre el proyecto básico anteriormente presentado. Los cambios producidos se desarrollan tanto en planos como memoria. Estos cambios se definen a continuación, así como los planos que se ven afectados.*

- 1. Dado que el presente proyecto se desarrolla en dos parcelas diferentes, aun siendo la planta de sótano y los patios mancomunados, se presentan en este documento cuadros de superficies y presupuestos diferenciados para cada parcela, así como justificación de normativa urbanística individualizada para cada una. Así mismo, cabe señalar que cada parcela cuenta con acometidas independientes. Además, se ha marcado en todos los planos la separación de ambas parcelas.*
- 2. Se adjunta al proyecto un archivo GML por cada parcela, con las coordenadas UTM de la superficie ocupada por las edificaciones.*
- 3. Se añade a los planos de arquitectura un plano con la planta de cubiertas, por encima de la planta de castilletes (plano Arq-05)*
- 4. Se añade a la memoria justificación de los documentos del DB-SUA del Código Técnico de la Edificación. Además, se aporta planimetría justificativa del DB-SUA y del decreto 293/2009. También se añade la Ficha I justificativa del Decreto 293/2009 a la memoria.*
- 5. Se corrige la visualización del cuadro justificativo de circunstancias y normativa urbanística, y se hace un cuadro por cada una de las dos parcelas.*
- 6. Se añaden a la memoria la justificación relativa a la superficie de solar teórico, edificabilidad y densidad de viviendas (arts. 4.2.5, 4.2.11, 4.2.18 del PEPRICHyE)*
- 7. Se modifican los patios de luces que iluminan las viviendas 15, 16, 17, 18, 20 y 21, lo que afecta a la distribución de dichas viviendas, para cumplir las exigencias del art. 4.2.6 del PEPRICHyE Y los arts. 5.6.22 a 5.6.27 del PGMO. Además, se retiran las pantallas que había en la galería de planta primera, para garantizar las luces rectas en las piezas habitables de las viviendas 20 y 21.*
- 8. Se justifican en memoria el tamaño y la proporción de huecos en fachada, según lo dispuesto en el art. 4.2.13.4 del PEPRICHyE.*

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 75/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



9. Con carácter general, en toda la normativa urbanística se justifican las exigencias del PGMO aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 1991 actualizado por la Adaptación Parcial del Plan General a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ya que por sentencia de nulidad del anterior PGOU aprobado de 2012, este queda derogado.

10. En relación al garaje, se justifica el cumplimiento del artículo 4.5.33 del PGMO. En relación a esto, se añade una plaza accesible y 4 plazas para bicicletas en sótano. También se añaden dos semáforos, al principio y al final de la rampa del garaje, para garantizar el uso alternativo de la misma.

11. Se baja la altura de las plataformas de las piscinas, y se bajan los petos, barandillas y vidrios dispuestos para protegerlas, para garantizar en todo caso altura máxima de 120 cm en elementos opacos, y 180 cm en elementos transparentes o enrejados.

12. Se cambia la consideración del arranque de escalera en planta primera como salida de planta, ya que al estar abierta al hueco del patio, hay comunicación con la planta inferior. No obstante, el recorrido cumple el DB-SI, pues hay una distancia inferior a 25 m hasta una bifurcación entre dos posibles salidas, y menos de 50 m hasta una de dichas salidas. (plano PCI-03)

13. Se añade una calle de circulación de 80 cm de anchura entre los trasteros del 10 al 15 y las plazas de aparcamiento situadas justo delante, reduciendo el tamaño de dichas plazas. Se garantiza así que el recorrido de evacuación no atraviesa plazas de aparcamiento. (plano PCI-01).

14. Se modifican los aseos del local de uso común para garantizar el espacio de giro de diámetro de 1,50 m. ”

#### ANÁLISIS Y CONCLUSIONES.-

Así tras analizar y cotejar la nueva documentación con la que sirvió de base para la anterior Resolución, se constata que la propuesta incluida en el nuevo Proyecto no modifica las condiciones estéticas y compositivas correspondientes a las ya aprobadas por ésta Delegación, correspondiendo las modificaciones introducidas, tan sólo, a la cumplimentación de las consideraciones y los requerimientos de carácter urbanístico establecidos por la GMU, y por tanto se informa favorablemente el Proyecto Básico modificado ahora presentado.

Además cabe señalar que dado que no procede la prórroga de la vigencia de la anterior autorización al haber caducado la misma y no ser posible la aplicación de lo establecido en el artículo 33.4 de la Ley 14/2007 de Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía, al haber transcurrido más de un año entre dicha Resolución y la solicitud ahora presentada, por lo que deberá dictarse una nueva Resolución en base a la documentación ahora aportada.

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.

#### **5º.- Se continúa con la deliberación de los siguientes asuntos urgentes:**

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 76/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



26)

**Expte.: 2023/188**

**Localidad: TARIFA**

**Emplazamiento: Parque Natural del Estrecho**

**Asunto: Creación de carril cicloturista**

**Promotor:**

Se redacta el presente informe al objeto de valorar el proyecto de referencia, incluido en la orden del día de los asuntos a tratar en la convocatoria de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

**Breve descripción del proyecto.**

El proyecto y la solicitud de autorización del mismo se recibe en esta Delegación Territorial con fecha 12/04/2023 (N.º registro: 202327200001892)

El proyecto consiste en un carril cicloturista de unión del carril cicloturista EuroVelo 8, a su paso por la pedanía de Zahara de los Atunes, y el núcleo urbano de Tarifa, comenzando en la pedanía de Atlanterra, contigua a la de Zahara de los Atunes, y terminan en Valdevaqueros, en la incorporación a la carretera nacional N-340 y desde dicha incorporación y hasta el núcleo urbano de Tarifa las actuaciones discurre por carretera nacional y travesía respectivamente.

Las actuaciones dividen el recorrido en 6 tramos con un total de 20,25 km, brevemente se exponen las obras que pueden afectar con mayor incidencia los bienes del Patrimonio Histórico:

Tramo 1: Atlanterra, 6,01 Km

Tramo 2: Faro Camarinal, 1,82 Km. Construcción de un nuevo firme de zahorra de 3 m de anchura y desbroce de los márgenes del camino, a la apertura de cunetas a ambos lados para recoger el agua de escorrentía y dirigir las hacia los desagües.

Tramo 3: Carretera militar y CA-8202, 3,44 Km. Continúa la ruta por la carretera militar de acceso a la Zona Militar Punta Camarinal y una vez llegado a la pedanía de Sierra Plata continúa por la carretera CA-8202 bordeando el Conjunto Arqueológico de Baelo Claudia hasta la pedanía de El Lentiscal.

Tramo 4: El Lentiscal, 1,20 Km.

Tramo 5: Vereda Reginosa, 3,50 Km. Es necesaria la construcción de un carril ciclista nuevo. Se procederá al escarificado, perfilado, riego y compactado de la traza en una anchura de 3,7 m.

Entre los PK 13+370 y el PK 13+600, existen afloramientos rocosos por lo que se presupuesta una retroexcavadora con martillo para picar y nivelar. Pasarela sobre el cauce Arroyo Conejo. Puente y accesos. PK 13+340 – 13+378. Pasarelas pilotadas. PK 13+903 – PK 13+943, PK 14+051 – PK 14+132, PK 14+605 – PK 14+639. Bardenas losas de hormigón en Reguero del Catalino en el PK 13+990

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 77/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Tramo 6: Paloma Baja, 4,30 Km.

### Descripción arqueológica de la zona.

El recorrido transcurre por el polígono de delimitación de Zona Arqueológica de Baelo Claudia (Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales, de 10 de diciembre de 1991, publicada en BOJA de 14 de enero de 1992, mediante la que se incoa el procedimiento).

Los yacimientos arqueológicos y Bienes de Interés Cultural que pueden quedar afectados por las obras del Carril Cicloturista son:

- Tramo 3: Cueva de Ranchiles, Pico Camarinal y Arroyo Cañuelo, Acueducto oeste de Baelo Claudia, Acueducto Norte de Baelo Claudia, Acueducto Punta Paloma de Baelo Claudia,
- Tramo 5: Vereda Reginosa: Acueducto Punta Paloma de Baelo Claudia y Cantera Romana de Punta Paloma.

Los acueductos de Baelo Claudia son: Monumento Nacional por Real Orden de 19 de enero de 1925 (publicado en la Gazeta de Madrid núm. 24 de 24 de enero de 1925). Queda protegida como Bien de Interés Cultural al amparo de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

### Conclusión:

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, la obra requiere de autorización de esta Delegación Territorial al amparo del artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante LPHA) además de disponer una intervención arqueológica con la tipología de control arqueológico de movimiento de tierras que permita evaluar la afección de la obra y comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos permitiendo su documentación y la recogida de bienes muebles durante la ejecución del proyecto desde la fase de desbroce del terreno.

**Revisado el proyecto se considera FAVORABLEMENTE** la obra solicitada *de forma condicionada a la realización de la actividad arqueológica preventiva mencionada anteriormente, esto es, un control arqueológico de movimientos de tierra* que será tramitada conforme a lo dispuesto en el artículo 52 de la LPHA así como en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Los trabajos deberán ser realizados por profesional competente en arqueología según lo estipulado por la normativa, quien deberá presentar en esta Delegación Territorial la documentación necesaria con carácter previo al inicio de obra.

En función de los resultados obtenidos durante el citado seguimiento se podrán determinar otras medidas de investigación, protección y/o conservación en el área afectada, así como la modificación del trazado e instalaciones proyectadas. Así, en el **caso de detección de estructuras arqueológicas** se deberá proceder a la **excavación** arqueológica de las mismas, realizándose una propuesta de conservación de las mismas mediante un **Proyecto de Conservación** (al amparo de lo dispuesto en los artículos 20, 21 y 22 del Título II “Conservación y Restauración” de la LPHA) **que, en todo caso, deberá ser autorizado por esta Delegación Territorial**, previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 78/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



27)

**Expte.: 2022/513**

**Localidad: ALGECIRAS**

**Emplazamiento: Calle Ceramista José Luis Villa. Urb. Monteverde**

**Asunto: Desarrollo Actividad Arqueológica Preventiva derivada de la Construcción de vivienda familiar aislada**

### **ANTECEDENTES**

Con fecha 02/11/2022 se emite Informe favorable por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico al respecto del proyecto de solicitud de actividad arqueológica.

Con fecha 09/11/2022 el Delegado Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Cádiz emitió Resolución por la que autorizaba la realización de la actividad arqueológica preventiva.

### **ANÁLISIS**

Los trabajos se desarrollaron en los meses de noviembre diciembre de 2022, firmándose la diligencia de finalización por parte de ala inspección con fecha 06/02/2023.

La Memoria Preliminar consta de los requisitos mínimos establecidos por el artículos 32 del Decreto 168/2003 de aprobación del Reglamento de actividades arqueológicas.

La actividad ha sido promovida por D. Alejandro Gallego Garzón, como actividad arqueológica previa al proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar, conforme al artículo 59 de la LPHA y ha consistido en la ejecución de la primera fase de la intervención, basada en la excavación arqueológica de 4 sondeos.

La memoria recoge como resultado preliminar las siguientes fases:

“FASE 1: Esta fase se detecta en toda la parcela. Viene determinada por el uso del solar como escombrera de materiales de la construcción y, de tierras estériles provenientes de vacies cercanos. Esto provocaría capas que se van superponiendo unas a otras de forma bastante homogénea. Abarca desde la cota 0, donde nos encontramos una capa de tierra bastante compacta (debido, quizás al rodamiento de maquinaria pesada), hasta una capa de arcillas rojas plásticas localizadas a diferentes alturas (-1.40 mts a -2.00 mts). Se detecta cierta nivelación del terreno hacia la zona norte donde nos encontramos una acusada pendiente con un desnivel de casi 2 metros con la intención de no verter escombros sobre los edificios colindantes.

### **Esta fase se desarrolla desde mediados del siglo XXI d.C.**

FASE 2: Se localiza en todos los sondeos abiertos y viene determinada por una capa arenosa de color gris oscuro y negro de diferentes grosores que van desde 1 cm a 10 cm. Durante esta fase no se detectan estructuras ni actividad antrópica evidente en la zona a excepción de algunos trozos cristal o de porcelana lisa lo que nos podría indicar un nivel de tránsito anterior al **vertido de los escombros durante los siglos XX-XXI d. C.**

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 79/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



FASE 3: Se localiza en la zona norte del solar, más concretamente en el “sondeo 1 – semisótano”. En ella han aparecido dos testares de pequeñas dimensiones formados por restos fragmentados de ánforas (Bordes, asas, pivotes) sin conexión, materiales constructivos que han estado sometidos a altas temperaturas durante largos periodos de tiempo, y restos de adobe desechos (quizás pueden pertenecer a la cúpula efímera de algún horno cercano). Esto nos ha hecho pensar que este área del solar sería usada como zona de vertedero de los hornos romanos que se encuentran a escasos 20 metros lineales de la misma. **s. I a.C. - I d. C”**.

A la vista de los resultados de la intervención realizada, se determina:

-La necesidad de mantener las cautelas arqueológicas en el solar.

-En consecuencia, de manera previa a la autorización de la obra y la ejecución de las cimentaciones previstas será necesario la aportación de un estudio geotécnico del terreno acompañado de las plantas y secciones de la propuesta de obra definitiva, a fin de establecer las medidas cautelares en materia de protección y/o conservación del patrimonio arqueológico que se estimen oportunas, según lo establecido por el art. 59.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Lo que se informa a efectos de emisión y resolución prevista en el artículo 48 del Decreto 19/95 de 7 de febrero de Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía y del artículo 33 del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

28)

**Expte.: 2021/295**

**Localidad: JEREZ**

**Emplazamiento: Iglesia de San Lucas. Pza. San Lucas s/n**

**Asunto: Restauración de la Saya de Salida de María Santísima de los Dolores**

**“PROYECTO DE INTERVENCIÓN SOBRE LA SAYA DE MARÍA STA. DE LOS DOLORES”**

**Obra:** “Saya María de los Dolores.”. Iglesia de San Lucas. Jerez de la Frontera.

**Expediente:** 2021/295 **N.º de Registro:** 202199909436999

**Solicitante:**

**Autor del proyecto de conservación:**

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 80/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





**Régimen de protección:** La Iglesia de San Lucas de Jerez de la Frontera está inscrita en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural por Decreto 139/2011 de 19 de abril (BOJA 90, de 10 de mayo de 2011).

La “Saya de la Virgen de los Dolores” está incluida en la relación de bienes muebles adscritos al inmueble, considerada BIC según art.27.2 de la L 14/2007 PHA.

**DATOS DE LA OBRA:**

**Tipología:** Saya bordada a mano con hilo de oro sobre terciopelo granate de Lyon

**Medidas:** 153x105 cm

**Autor** Diseño de Manuel Villareal Fernández. Bordado de Esperanza Elena Caro.

**Cronología:** 1965

**Estilo/Escuela:** Neobarroco. Sevillana

**ANTECEDENTES**

- 08/09/21 Solicitud de José Feliciano Pérez de Azpillaga Contreras, representante de la Hdad. las Tres Caídas para la autorización del Proyecto de conservación.

**MARCO LEGAL**

El objeto del presente documento es exponer a la Comisión de Patrimonio Histórico, la opinión facultativa del técnico que suscribe sobre el proyecto de conservación del bien denominado :“Saya de M<sup>a</sup>. Sma. de los Dolores”, en virtud del Art. 43.1 de la L 14/2007 PHA que regula la autorización de intervenciones sobre bienes culturales inscritos en Catálogo General del Patrimonio Histórico como Bien de Interés Cultural.

**ANÁLISIS:**

La saya se compone de falda, pecherín, mangas y paños de terciopelo granate, construidas mediante la unión con costuras de varias piezas. La falda y el extremo de las mangas, están profusamente decorados con un bordado en oro en el que, de forma simétrica y entorno a un eje central, se disponen motivos vegetales, “ces”, “eses” y roleos.

Estructuralmente la obra se compone de varias capas. Enumerándolas de anverso a reverso, son: el bordado, realizado sobre un lienzo moreno, el terciopelo de seda natural color granate (tipo Lyon francés), una entretela de lino blanca que aporta estructura al tejido y un forro granate que protege la saya por el reverso.

Los bordados se han realizado a mano sobre lienzo moreno creando distintas alturas y grosores, incluyendo bajo las puntadas; cartulinas, fieltros, cordones de algodón y cartones que aportan volumen a la composición. Los bordados presentan una rica ornamentación creada mediante distintos puntos de bordado; zetillo, ladrillo, musetas, etc., realizada con hilos recubiertos de láminas de plata bañadas en oro de 24K, hebras de seda de varios colores, lentejuelas, chapas metálicas y grecas de cordoncillo. El bordado se fija al terciopelo (tejido natural de algodón y lana) mediante un adhesivo de almidón de arroz y se refuerza mecánicamente con puntadas de hilo de seda que lo afianzan al terciopelo y a la entretela.

En una intervención realizada en 2016, Jesús Rosado añade un bordado a la parte inferior de la falda, realiza algunas reparaciones de descosidos con hilo rojo y refuerza las mangas y el percherín.

Respecto al diagnóstico de estado de conservación, la autora lo define como “**pésimo y aconseja su intervención de urgencia**”, justificada en “*la existencia de daños importante que afectan a la integridad física de la saya, que actualmente se encuentra en un estado de desintegración y descomposición*”. En

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 81/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	PK2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



relación con el bordado, señala que: “*está en riesgo, siendo este el principal motivo de peso que da valor a la pieza, por reunir valores artísticos e históricos que suman toda la importancia y enriquecen al conjunto. Existe una gran preocupación porque se originen pérdidas que lleguen a provocar daños que imposibiliten su reconstrucción (...)*”.

La **principal alteración que motiva la intervención es el desgaste del terciopelo** que alcanza un 60% de la obra. Las pérdidas del vello del tejido, se localizan principalmente en el perímetro de la falda y de las mangas. Asimismo, los estratos del soporte se encuentran disociados, produciendo debilidad en la estructura y la formación de abolsamientos y arrugas. Además, en algunas zonas como en la cinturilla, las uniones entre piezas se han roto o descosido.

Los bordados y encajes también presentan deterioros. Los primeros han perdido hilos y elementos metálicos y en algunas zonas, dejando a la vista los rellenos. Los hilos se han oscurecido y han perdido el lustre propio del metal por efecto del hollín de las velas, la acumulación de polvo y suciedad, los restos de cera y la sulfuración de la plata. Los encajes se han deformado y oscurecido, presentan pérdidas aproximadas del 5%, roturas y aplastamientos en el 50% de su superficie.

**En referencia al diagnóstico, la documentación y las imágenes adjuntas al proyecto, no muestran afecciones tan graves como las que se citan, ni en extensión; la pérdidas del pelo del terciopelo constituyen como máximo el 15 % de la obra, ni en gravedad; la afección del tejido no es tan severa como se presenta, salvo en zonas puntuales, el daño es más estético que estructural. Se ha perdido el pelo del terciopelo pero el tejido de base se conserva.**

**En los gráficos adjuntos, se muestra que el mayor deterioro del tejido, desgastes, roturas y pérdidas del vello del terciopelo, se localiza en aquellas zonas de la saya que sufren más tensión y roce durante su uso cultural. Señal inequívoca de que el principal factor de deterioro que ha ocasionado las alteraciones del tejido es su uso devocinal.**

El tratamiento recogido en el proyecto, es inadmisibles en una obra protegida como bien de interés cultural puesto que propone un “pasado del bordado”. Un procedimiento que consiste **en recortar el bordado destruyendo el soporte textil. Lo que constituye un grave riesgo para el bordado, es irreversible y altera el valor intrínseco de la obra al eliminar parte de sus elementos originales como el soporte base, hilos, puntadas y algunas técnicas con las que se ejecutó.** Asimismo, la propuesta de intervención **no describe suficientemente la metodología de trabajo de todas las actuaciones** propuestas, ni **especifica los materiales a emplear** según establece el art. 20.3 de la LPHA.

## CONCLUSIÓN

- La obra objeto de intervención es un **Bien de Interés Cultural** de fabricación reciente, 1956. Este hecho, **no justifica que se realice sobre el una intervención irreversible en la que se eliminan parte de sus elementos compositivos y se pone en riesgo el bordado** justificándolo en la recuperación de la funcionalidad cultural de la obra.

La propuesta debería estar **basada en el respeto absoluto por el original**, y las operaciones propuestas **deberían ser las mínimas precisas para devolver la integridad física al bien cultural sin dañarlo o rehacerlo**. Aplicando para su tratamiento procedimientos testados, específicos de la conservación-restauración científica de textiles. Las operaciones deberían ser reversibles y los

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 82/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



materiales a emplear estables, inocuos y de testada eficacia en la conservación científica de tejidos.

- **Los contenidos del proyecto no se ajustan a los criterios establecidos en el art.20 LPHA**

Por todo lo anterior, la solicitud de autorización de la intervención de la obra textil presentada en el Proyecto de conservación, se informa **DESFAVORABLE**.

29)

**Expte.: 2022/422**

**Localidad: CÁDIZ**

**Emplazamiento: Museo de la Catedral de Cádiz**

**Asunto: Restauración de obra pictórica "La visión del Juicio final de San Jerónimo"**

**“PROYECTO DE CONSERVACIÓN DEL CUADRO DE LA VISIÓN DEL JUICIO FINAL DE SAN JERÓNIMO”.**  
**Museo Catedral de Cádiz.**

**Obra:** “La Visión del Juicio Final de San Jerónimo”.

**Expediente:** 2022/422 **N.º de Registro:** 202399902259897

**Solicitante:**

**Autor del proyecto de conservación:**

**Régimen de protección:** La Iglesia de Santa. Cruz “Catedral Vieja” de Cádiz fue inscrita en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, por Decreto 263/2009 de 26 de mayo (BOJA 113, de 15 de junio de 2009).

El cuadro de la “Visión del Juicio Final de San Jerónimo” está incluido en la relación de bienes muebles adscritos al inmueble, considerado BIC según art.27 de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz (LPHA).

**DATOS DE LA OBRA:**

**Tipología:** Pintura. Óleo sobre lienzo

**Medidas:** 230x175 cm

**Autor/Cronología:** Atribuido a Eberhard Keil. 1679

**ANTECEDENTES**

- 24/08/22 Solicitud de Ricardo Jiménez Merlo, representante del Cabildo Catedral de Cádiz para la autorización del Proyecto de conservación.
- 16/02/23 Requerimiento de subsanación de esta Delegación Territorial del proyecto de conservación.
- 27/02/23 Entrega de nuevo proyecto de conservación remitido por Ricardo Jiménez Merlo, representante del Cabildo Catedral de Cádiz (nº202399902259897).

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 83/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## MARCO LEGAL

El objeto del presente documento es exponer a la Comisión de Patrimonio Histórico, la opinión facultativa del técnico que suscribe sobre el proyecto de conservación del bien denominado :“La Visión del Juicio Final de San Jerónimo” . En virtud del Art. 43 de la L 14/2007 PHA que regula la autorización de intervenciones sobre bienes culturales inscritos en Catálogo General del Patrimonio Histórico como Bien de Interés Cultural.

## ANÁLISIS:

La pintura objeto del proyecto se ve afectada por graves patologías puntuales que deben ser tratadas para garantizar su conservación. En referencia al estado de conservación, la alteración de mayor gravedad es la gran grieta de la base del lienzo que afecta tanto a la tela como a los estratos de preparación y policromía. Asociadas a esta rotura se han producido importantes pérdidas materiales, del aparejo y la película pictórica. Estos deterioros han sido tratados en una antigua intervención en la que se reforzó la franja inferior del lienzo con un entelado y se protegió el anverso de la pintura con adhesivo y papel japonés.

Otros daños importantes son los provocados por el roce del bastidor sobre la tela, los abolsados de la parte baja del lienzo y las deformaciones puntuales ocasionadas por impactos. Respecto a los primeros, la presión ejercida por las aristas del travesaño horizontal del bastidor ha provocado el levantamiento de las capas de preparación y policromía, llegando a partirlas y generando grietas.

En el proyecto también se contemplan afecciones superficiales, depósitos de suciedad, restos de hollín, barnices oxidados, pasta de retoque y repintes que ocultan daños de la policromía.

Se propone el tratamiento integral de la obra en el que se desarrollarán tratamientos curativos, de restauración y de conservación preventiva. Se propone ejecutar las siguientes actuaciones:

- Desmontaje y nuevo montaje del lienzo en el bastidor.
- Consolidación estructural del tejido, retirando los antiguos entelados e injertos y colocando nuevos de materiales inertes e inoocuos que refuercen el tejido original donde sea necesario.
- Corrección de deformaciones y fijación de las capas de superficie, preparación y policromía, al soporte textil.
- Limpieza mecánica y química, previo test de solubilidad, de depósitos de suciedad superficial, barnices envejecidos, masillas de relleno y repintes que ocultan la pintura. Se actuará sobre todos los elementos de la obra, bastidor, lienzo y textil.
- Recuperación volumétrica de las pérdidas de la capa de preparación y reintegración cromática de las lagunas de la pintura.
- Aplicación de barnices de protección e instalación de elementos para la conservación preventiva de la obra.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 84/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## CONCLUSIÓN:

- Los contenidos del proyecto se ajustan a lo establecido en el art. 22 LPHA, incluyendo: el estudio del bien y sus valores culturales, la diagnosis de su estado, la descripción de la metodología a utilizar y la propuesta intervención.
- El tratamiento propuesto está suscrito por personal técnico competente, en cumplimiento del art. 22.1 de LPHA.
- La propuesta de intervención cumple con los criterios de conservación del art. 20 LPHA, proponiendo tratamientos compatibles con la tradición constructiva del bien, reversibles, discernibles de los originales, en los que se aplicarán tratamientos, productos y materiales, compatibles con el bien, inoocuos y de testada eficacia.

Por todo lo anterior, la solicitud de autorización de la intervención de la obra pictórica presentada se informa **FAVORABLE CONDICIONADO** a que se cumplan las siguientes consideraciones:

- Como parte del tratamiento del bastidor se suavizarán **las aristas interiores de los largeros y travesaños**, para evitar futuros daños en el lienzo.
- **Tras la intervención se aislará el lienzo del muro colocando una protección trasera** de tejido inerte, de polietileno o similar, que se fijará al marco con cinta adhesiva a doble cara de alta resistencia, específica para conservación o producto de conservación de condiciones análogas.
- Al término de la intervención **se deberá presentar DT** el informe técnico de **memoria de intervención** que recoja la información generada durante el proceso, la justificación de las actuaciones, la descripción de los tratamientos y productos aplicados así como las imágenes, fotos y gráficos, generados durante la intervención. También se incluirá un programa de mantenimiento que garantice la conservación futura de la obra en óptimas condiciones( art.21.2 LPHA ).
- Previo a efectuar el traslado del cuadro al taller de restauración, se deberá **notificar a esta DT** (art. 45 LPHA).
- La persona responsable técnica de la ejecución de la intervención deberá contar con cualificación técnica profesional en restauración-conservación de bienes culturales.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 85/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



30)

**Expte.: 2023/063**

**Localidad: JEREZ**

**Emplazamiento: Plaza San Marcos, 1**

**Asunto: Restauración, conservación y mantenimiento**

**Informe en relación a las obras de restauración, conservación y mantenimiento de la Iglesia de San Marcos, de Jerez (Cádiz)**

**1 - DATOS ADMINISTRATIVOS**

**Expte.:** 2023/063  
**N.º Registro:** 202399901032421 - 202399903508909  
**Fecha registro:** 31/01/2023 - 16/03/2023

**2 - DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN**

**Asunto:** Restauración, conservación y mantenimiento de la Iglesia de San Marcos  
**Promotor/a:**  
**Representante:**  
**Término municipal:** Jerez  
**Dirección / localización:** Plaza San Marcos s/n

**3 - JUSTIFICACIÓN Y AFECCIONES PATRIMONIALES**

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

**4 - ANTECEDENTES**

El día 31 de enero de 2023, tiene entrada en esta Delegación Territorial solicitud de autorización para la intervención en relación al Proyecto de restauración, conservación y mantenimiento de la Iglesia de San Marcos de Jerez de la Frontera, el cual se adjunta con la solicitud.

Posteriormente, con fecha 16 de marzo de 2023, se recibe nueva solicitud reiterando la autorización del Proyecto, con el objeto de acceder a las subvenciones previstas por los fondos FEDER.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 86/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Por otra parte, con fecha 13 de julio de 2022, se recibió en esta Delegación Territorial solicitud de autorización para las obras en relación con el Proyecto de restauración de la capilla de los Ceas de la Iglesia de San Marcos de Jerez de la Frontera, como respuesta a la petición del informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de su reunión de 22 de julio de 2021.

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

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

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

La Iglesia de San Marcos fue declarada monumento histórico-artístico perteneciente al Tesoro Artístico Nacional por Decreto del Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes de 3 de junio de 1931 (publicado en la "Gaceta de Madrid" de 4 de junio de 1931), pasando, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, a tener consideración y a denominarse bien de interés cultural.

## 5 - DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

El proyecto presentado recoge el estado actual de la iglesia de San Marcos de Jerez de la Frontera, estudiando su estabilidad estructural, el estado de sus paramentos, tanto verticales como horizontales, y su cronología histórica para llegar a una comprensión de la edificación de forma completa.

Tras este estudio, se plantean las actuaciones de restauración y de subsanación de las patologías encontradas. Para realizar este trabajo, se ha contado con un equipo multidisciplinar compuesto de arquitectos, arquitectos técnicos, arqueólogo y restaurador.

El proyecto realiza un estudio histórico general de la iglesia, de estilo tardogótico que se construyó en las primeras décadas del s. XVI. En este estudio se plasma las diferentes fases de ejecución en las que se desarrolló, así como las últimas intervenciones más relevantes.

El documento realiza el estudio del estado actual del edificio, en el que se plasman las diversas patologías que se observan en el mismo y los daños que presentan sus elementos. Según las zonas de la iglesia, de este estudio se destaca:

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 87/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	PK2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Fachadas
  - Desprendimientos de la torre derecha de acceso a la cubierta.
  - Fisuras y grietas en muros de piedra.
  - Morteros manchados de humedad y escorrentías.
  - Pérdidas de material original y reposiciones con materiales no apropiados.
  - Vegetación descontrolada y falta de mantenimiento en general.
  - Erosión en cantería con pérdida volumétrica.
  - Fisuras y grietas en muros de piedra.
  - Cubiertas a repasar y comprobar su impermeabilización.
  
- Cubiertas
  - Las cubiertas deben someterse a un estudio riguroso de impermeabilización que permita a la par que esta respire. Sería necesario estudiar un método distinto a la aplicación de una lámina de cloro-caucho sobre la solería existente para evitar los problemas de encapsulamiento del aire y vapor de agua del interior de la iglesia que provocaría otras lesiones en el interior.
  - En este caso, se han realizado procesos de limpieza y recogida de juntas y grietas con mortero de cal en los acabados de las cubiertas.
  
- Interior
  - Fisuras y grietas en los nervios de ligadura y la plementería en la nave principal.
  - La mayor parte de los muros interiores están revestidos de un enfoscado de cal con imitación de lienzo de piedra delineando las llagas. Presentan fisuraciones, desprendidos, manchas de humedad y reparaciones puntuales de varias épocas.
  - La capilla bautismal presenta signos de humedad tanto en la bóveda como en los muros, con desprendimientos del recubrimiento, disgregación del mortero de enfoscado y abofados en la pintura.
  - La capilla de San Cayetano presenta humedades por filtración en la bóveda, con manchas en el interior de esta, desprendimientos del recubrimiento de los muros y se aprecian distintos acabados de pigmentación.
  - La capilla de San Francisco presenta fisuras en los casetones que configuran la bóveda de cañón.
  - La capilla de los Ceas se encuentra muy descuidada donde se aprecian todas las patologías descritas en el resto de las capillas, además de un retablo en pésimas condiciones.
  - El arco de paso entre la capilla de Pesaños y la capilla de los Grajales presenta una grieta en la dovela junto a la clave que continúa por la bóveda vaída.
  - En la capilla de los Cuellares existen humedades y desprendimiento de los revestimientos de los muros. Hay grietas en los muros y en el dintel de la ventana.
  - En la capilla del Sagrario, las humedades han provocado manchas y despigmentación de las bóvedas y manchas y desprendimientos de recubrimientos en muros.

Así mismo, el proyecto incluye un estudio pormenorizado de daños estructurales del edificio, que a través de varias técnicas, incluyendo la extracción de hasta 7 testigos de las fábricas de diferentes zonas de la iglesia, analiza de forma muy exhaustiva el estado actual del inmueble y elabora una propuesta de intervención por fases según la necesidad de cada una de ellas.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 88/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





El documento plantea una serie de intervenciones que abarcan la totalidad del edificio, aunque se deberán realizar de forma faseada. Se desarrolla un programa general de actuaciones, que deberán ser desarrolladas pormenorizadamente una vez se acometan cada una de ellas:

- Etapa 0. Restauración de la capilla de los Ceas y su retablo.  
Con el proyecto ya redactado y presentado en esta Delegación Territorial. Siendo una actuación de urgencia para poder reponer el retablo restaurado en su lugar de origen. Los problemas de filtraciones de agua, origen del deterioro de este retablo, debían de solucionarse antes de su reposición.
- Etapa 1. Espadaña y cubierta.
  - Restauración de la espadaña y revisión de elementos sueltos en las cotas superiores: para solucionar los problemas de estabilidad y recuperar el tañer de sus campanas. Se acometerán los siguientes trabajos:
    - Se coserán todas las grietas mediante varillas de fibra de vidrio y resina epoxy.
    - Eliminación de elementos metálicos oxidados que provocan el estallido de la piedra y la aparición de grietas.
    - Se renovarán los apoyos de las campanas mediante un perfil UPN embutido en la piedra que permita, en posteriores actuaciones, desmontar con facilidad las campanas.
    - Se restaurará la piedra mediante el injerto de cantería o reconstrucción con mortero de canto. Todo será igualado aplicando la técnica del estarcido.
    - Limpieza del canto y posterior tratamiento de consolidación de la capa superficial. Finalmente se aplicará hidrofugante.
    - Instalación de sistema de carrillón electrónico mediante maza, dejando fijas las campanas.
  - Comprobación de cubiertas y desagües: revisar e impermeabilizar los canales de desagües y la reparación de los contrafuertes y arbotantes por los que discurren, eliminando todos los elementos que puedan obturarlos.  
Se propone aumentar la capacidad de desagüe de los arbotantes ampliando el diámetro de sus canales, así como ampliar los huecos de comunicación de las bóvedas a los desagües de los arbotantes y proceder a su impermeabilización mediante piezas de PVC y láminas asfálticas. Actualmente la cubierta se encuentra tratada mediante una capa de pintura de poliuretano, que ya ha dado problemas de filtraciones, se propone un sistema de impermeabilización líquida con sistema enkryl “enke-werk” formado por membrana elástica impermeabilizante acrílica con base agua.
- Etapa 2. Actuación en el exterior del templo
  - Estudio más en profundidad del exterior del edificio a partir de un Análisis arqueológico de estructuras emergentes.
  - Relleno y cosido de grietas y fisuras: mediante varillas de fibra de vidrio corrugadas, tomadas con resina epoxy, rellenándolas después con mortero de cal. Los morteros de rejuntado deberán ser compatibles con los morteros originales.
  - Consolidación de los muros y zonas degradadas: los muros especialmente dañados serán estabilizados mediante relleno de los huecos de fábricas con lechadas o microlechadas de cal. Se ejecutarán preferiblemente por gravedad o por inyección a baja presión. Las consolidaciones superficiales se plantearán solo en donde sean indispensables, se usará TECNADIS SOLIDUS.
  - Restauración de los paramentos exteriores: se tratarán todos sus elementos pétreos, mediante la limpieza de la piedra y posterior consolidación y tratamiento hidrofugante:
    - Aplicación de herbicidas y fungicidas.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 89/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- Limpieza inicial mediante agua a baja presión y posterior cepillado manual, en seco, del paramento con cerdas naturales. Solo en suciedad persistente se usarán cepillos metálicos de forma puntual.
  - Estudio por parte del arqueólogo y el restaurador de los revestimientos de mortero, para su valoración y posterior restauración o repasado, picado y renovados, usando el mismo material de mortero de cal predosificado.
  - Eliminación del zócalo de mortero de cemento a la tirolesa y sustitución por zócalo de piedra arenisca.
  - Todas las piezas de cantería disgregadas y con pérdida de volumen, serán reintegradas mediante consolidación superficial de las piezas dañadas y recuperación del volumen mediante incorporación con mortero de cal. Si fuese necesaria, se armaría mediante varillas de fibra de carbono o fibra de vidrio ancladas a la piedra.
  - En zonas reintegradas, aplicación de pigmentos mediante técnica del estarcido.
- Etapa 3. Actuación en el interior del templo
    - Restauración de vitrales: restauración y recolocación de vitrales por empresa especializada.
    - Restauración de carpinterías: de todos los portones de madera y cancelos mediante decapado y lijado de su superficie, restauración mediante Chirlatas y piezas de madera similar a la existente. Renovación de bisagras pivotantes y demás herrajes y posterior acabado superficial.
  - Etapa 4. Restauración de capillas, en posteriores campañas, siendo las prioritarias:
    - Capilla Bautismal: realización de catas para investigar posibles pinturas decorativas bajo las capas de cal.
    - Capilla del Sagrario: consolidación de la decoración marmórea y la restauración de sus bóvedas de escayola, realizándose catas por si estuviesen decoradas mediante pinturas.

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

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

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

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

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 90/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



El proyecto presentado está redactado por un equipo multidisciplinar, formado por arquitectos, arquitectos técnico, arqueólogo y restaurador, como establece el artículo 22 de la LPHA. Y, entre su contenido, incluye un estudio exhaustivo del estado actual del bien, con las patologías detectadas, así como una escueta enumeración de las intervenciones a realizar por fases. Así mismo, incluye un programa de mantenimiento.

En cuanto a las actuaciones concretas a llevar a cabo en el bien, no se explican de manera detallada las características de cada una de las intervenciones y los materiales a emplear. De hecho, el proyecto expresa que estas actuaciones *deberán ser desarrolladas pormenorizadamente una vez se acometan cada una de ellas* en las distintas fases de ejecución propuestas. Se deberá aportar un proyecto de conservación de acuerdo a los artículos 21 y 22 de la LPHA, en el que se detallen y concreten cada una de las intervenciones propuestas en el bien, que cumplan con los criterios de conservación del artículo 20 de la LPHA, para lo que se deberán definir las soluciones constructivas a adoptar y los materiales a utilizar.

El proyecto adjunta el profundo trabajo de análisis del estado estructural del edificio realizado, en el que, entre otros métodos, se llevó a cabo la extracción de 7 testigos de los muros, de hasta 40 cm de profundidad en uno de ellos, para el posterior análisis de la composición de las fábricas y su resistencia mecánica. En las bases de datos de esta Delegación Territorial no consta la autorización para esta intervención.

## 7 - CONCLUSIONES

Según lo analizado, se considera viable el Proyecto de restauración, conservación y mantenimiento de la Iglesia de San Marcos de Jerez de la Frontera, condicionado al cumplimiento de los siguientes aspectos:

- Se deberá presentar un proyecto de conservación de acuerdo a los artículos 21 y 22 de la LPHA, en el que se detallen y concreten cada una de las intervenciones propuestas en el bien, que cumpla con los criterios de conservación del artículo 20 de la LPHA, para lo que se deberán definir las soluciones constructivas a adoptar y los materiales a utilizar, previo a la realización de las mismas en cada fase de ejecución, para su análisis y autorización por esta Delegación Territorial.
- Deberá realizarse una actividad arqueológica previa en las distintas zonas de actuación que permita conocer el estado de los elementos a intervenir, así como sus materiales, y la compatibilidad con soluciones constructivas de las actuaciones a proponer y de los materiales de las mismas. Así, en función de los resultados obtenidos en la actividad arqueológica, se determinarán, si procede, la aplicación de 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.
- Habiéndose tenido conocimiento de la intervención realizada en el bien consistente en la toma de testigos de las fábricas de piedra, para la cual, y en virtud del artículo 33.3 de la LPHA, es necesario la autorización previa, se da traslado de este expediente a la Unidad de Informes y Recursos de esta Delegación Territorial para su estudio, valoración y, en su caso, realizar la apertura de diligencias informativas.

FIRMADO POR	JORGE VAZQUEZ CALDERON	25/05/2023	PÁGINA 91/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYQG5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Siendo las 15:00 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	25/05/2023	PÁGINA 92/92
	MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO		
VERIFICACIÓN	Pk2jmGZHL9YF7KF6QYGQ5ERYFLP76S	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	