

REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE AGUILAR DE LA FRONTERA  
TEXTO REFUNDIDO

---

**DILIGENCIA APROBACIÓN INICIAL**  
La extiendo yo, Secretario del Aytº., en cumplimiento  
de la normativa vigente, para hacer constar que el  
presente documento es  
aprobado por J.G.L./Pleno  
en sesión del día

Aguilar 27 FEB 2004

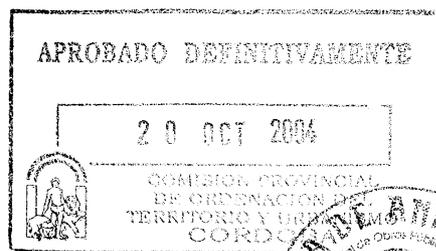
El Secretario,

26-02-04



## CATALOGO

## MEMORIA DEL CATALOGO



MANUEL FLORES LLAMAS  
ALVARO J. SATUE LOPEZ  
ARQUITECTOS



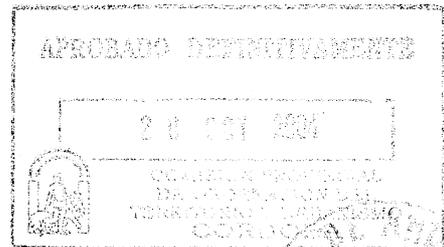
**DILIGENCIA APROBACIÓN INICIAL**

La extiendo yo, Secretario del Aytº., en cumplimiento de la normativa vigente, para hacer constar que el presente documento es aprobado por J.G.L./Pleno en sesión del día

Aguilar 27 FEB 2004

El Secretario,  


26-03-04



**REVISION  
DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES  
DE  
AGUILAR DE LA FRONTERA**

TEXTO REFUNDIDO

**MEMORIA DEL CATALOGO**

**MANUEL FLORES LLAMAS  
ALVARO J. SATUE LOPEZ  
ARQUITECTOS**

### **A. CARACTER DEL CATALOGO.**

El Catálogo de Bienes Protegidos, que constituye un documento independiente y autónomo, queda directamente vinculado a las Normas Subsidiarias.

El Catálogo precisa, para su operatividad en el plano urbanístico, de las Normas Urbanísticas, las cuales están coordinadas con él.

Las determinaciones individualizadas contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos prevalecen sobre todas las demás.



## **B. PROCESO DE SELECCION DE INMUEBLES CATALOGADOS.**

El proceso de selección de los bienes catalogados se fundamenta en dos modos de alcanzar el suficiente grado de conocimiento para poder tomar una decisión:

- La documentación escrita previa, tanto la bibliográfica como la procedente de documentos de planeamiento previo.
- La visita, y consiguiente estudio, de todos los inmuebles susceptibles de protección individualizada.

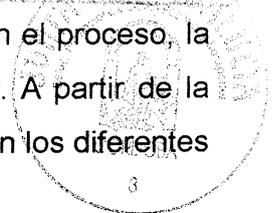
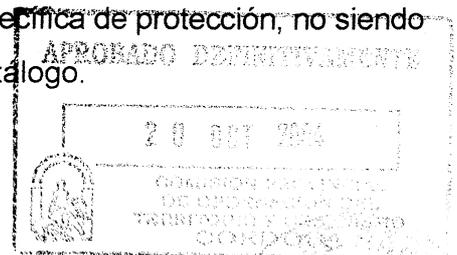
Del proceso de selección no han resultado incluibles en el catálogo ni jardines, ni parques naturales ni paisajes, elementos a los que se refiere el artículo 93 de la Ley autonómica 1/1997. No existe ningún jardín de interés especial ni parque natural en el término municipal; y los paisajes de interés son objeto de otro tipo de protección, pues no alcanzan una singularidad especial que aconseje una catalogación. Tampoco han sido catalogados elementos naturales individualizados (árboles, rocas, etc.). Los yacimientos arqueológicos son objeto de otro tipo de protección.

Los espacios urbanos con características protegibles -calles o plazas- quedan incluidos en el ámbito del casco antiguo, que es objeto de normativa específica de protección, no siendo aconsejable su individualización como elementos de un catálogo.

Los elementos catalogados son, por tanto, edificios e hitos.

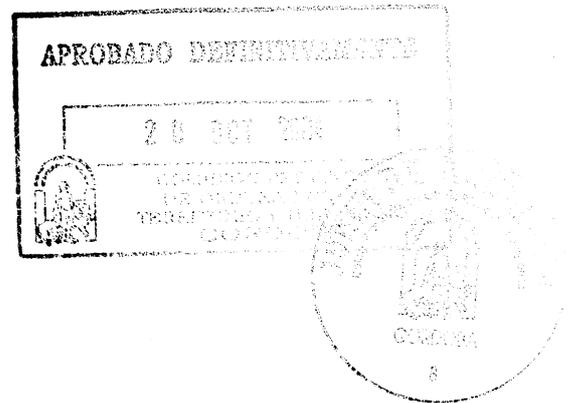
Tras la selección previa, sometida a reconsideración permanentemente en el proceso, la fase de clasificación es la que conceptualmente ocupa el segundo lugar. A partir de la generalización de las características comunes más frecuentes se agruparon los diferentes bienes a proteger.

Tal clasificación, como ya previamente se podía prever por analogía con lo que sucede en otros Catálogos, no es suficiente para determinar de un modo adecuado la protección de



cada bien. Por ello se ha establecido una segunda clasificación que determina el grado de protección genérica de cada inmueble, sin perjuicio de imponer, en los casos en que es preciso, determinaciones concretas recogidas en la ficha individual.

Por su extensión, y por las dificultades de acceso a muchos edificios, tales trabajos exigen que la fase de información urbanística se dilate hasta el final de la redacción, centrándose en un preciso trabajo de campo cuya finalidad es la de recabar in situ el mayor número de datos de entre los previamente decididos que debía contener cada ficha individualizada.



### C. CLASIFICACION DE INMUEBLES PROTEGIDOS.

Con independencia de la protección de que gozan, o pueden llegar a tener, algunos inmuebles por su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y de la protección general del conjunto de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, los inmuebles incluidos en el Catálogo se dotan de protección urbanística concreta en diversos niveles a través de su clasificación en siete grupos de inmuebles y siete grados de protección.

Cada inmueble catalogado se incluye en uno de los siguientes **grupos**:

a) Edificios singulares:

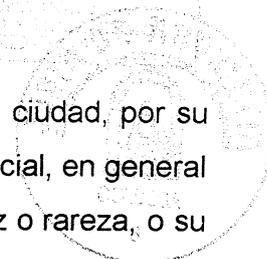
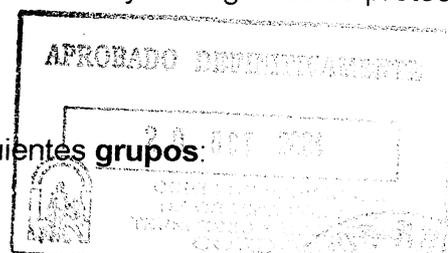
Son los fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad, por su calidad arquitectónica, su significación histórica, su uso especial, en general público, su ubicación aislada o focal, su antigüedad, escasez o rareza, o su representatividad de un período significativo. Se señalan en planos y Catálogo con la letra "A".

b) Edificios de interés arquitectónico:

Son aquellos edificios no singulares cuya calidad compositiva o tipológica o la inclusión de algún elemento arquitectónico original contrastan dentro de la morfología urbana, constituyéndose en los ejemplos más depurados de la tipología tradicional. Se señalan en planos y Catálogo con la letra "B".

c) Edificios de interés ambiental:

Son aquellos edificios cuyo valor reside en su fachada, como plano que conforma los espacios públicos, por componerla repitiendo los invariantes característicos de la ciudad o por su singularidad como ejemplo de arquitectura popular. Se señalan en planos y Catálogo con la letra "C".

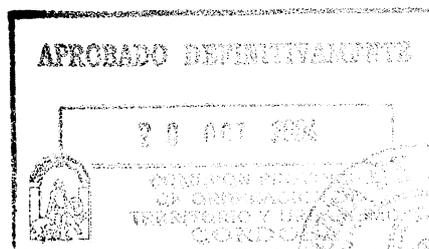


- d) Edificios de interés etnográfico:  
Son aquellos edificios, no integrados en grupos anteriores, vinculados a formas de vida, cultura o actividades tradicionales, que resultan de interés en la actualidad. Se señalan en planos y Catálogo con la letra "D".
- e) Edificios soporte de escudos y blasones:  
Son aquellos edificios sin otro interés actual que el de ser soporte de escudos o blasones de un edificio previo situado en el mismo solar, o trasladados a ellos desde otro lugar. Se señalan en planos y Catálogo con la letra "E".
- f) Hitos:  
Son elementos singulares cuyo valor radica en su significado o en la particularidad de su forma o ubicación. Se señalan en los planos y Catálogo con la letra "H".
- g) Edificios sin ficha completa:  
Son edificios a los que no se pudo acceder durante la fase de redacción del planeamiento, por lo que su ficha de Catálogo no pudo completarse y, en consecuencia, no pudieron ser incluidos en el grupo característico que les corresponde. Se señalan en planos y Catálogo con la letra "X".

Cada inmueble es objeto de uno o varios de los **grados de protección** siguientes:

- a) Protección integral:  
Régimen de conservación estricta que supone el total mantenimiento del inmueble, consolidando su estado actual, sin alteraciones de ningún tipo, salvo la eliminación de añadidos indebidos o elementos deteriorantes y la modernización de sus instalaciones. Se indica en el Catálogo con la letra minúscula "a".

- b) Protección estructural:  
Régimen de conservación que afecta a las partes notables del edificio, señaladas en planos del Catálogo con trama de dibujo, y que supone el mantenimiento de su estructura portante, su envolvente exterior y sus elementos de relación interior significativos. Se indica en Catálogo con la letra minúscula "b".
- c) Protección exterior:  
Régimen de conservación que afecta a la fachada exterior del edificio señalada en planos del Catálogo con marca de dibujo, y que supone el mantenimiento integral de la misma, tanto de su estructura portante como de los elementos definitorios de composición, cerramiento, protección y revestimiento, así como la reposición del mismo tipo de cubierta. Se indica en Catálogo con la letra minúscula "c". Si las condiciones técnicas lo requieren, para asegurar el mantenimiento de la fachada se deberá conservar toda la primera crujía del edificio.
- d) Protección de elementos:  
Régimen de conservación que afecta a elementos parciales del inmueble, señalados en planos del Catálogo o en apartado específico de las fichas, que supone el mantenimiento integral de los mismos. En el caso de que se trate de tramos de fachada de edificios, supondrá el mantenimiento de los mismos, tanto de su estructura portante como de los elementos definitorios de composición, cerramiento, protección y revestimiento, permitiéndose completar la fachada, incluso por remonte en su caso. Se indica en Catálogo con la letra minúscula "d".



e) Protección tipológica:

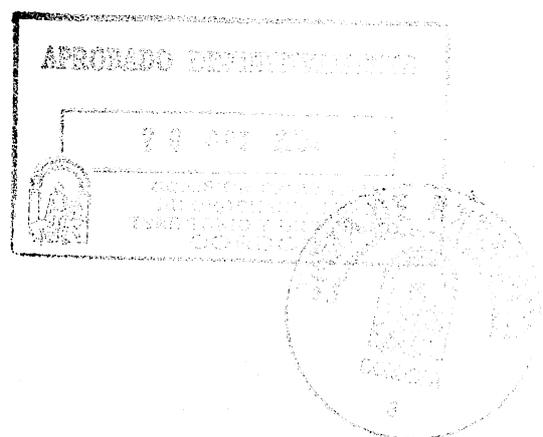
Régimen de permanencia que obliga al mantenimiento de la tipología preexistente del edificio, manteniendo en su lugar cuerpos de edificación, patios y elementos fundamentales de relación interior, incluso cuando se llegue a la sustitución del inmueble. Se indica en Catálogo con la letra minúscula "e".

f) Protección de composición:

Régimen de permanencia que obliga al mantenimiento del sentido compositivo del exterior de un inmueble irrecuperable y a la reposición de los elementos originales conservables. Se indica en Catálogo con la letra minúscula "f".

g) Protección del mantenimiento del uso en el lugar:

Régimen de permanencia que obliga al mantenimiento de un uso en el mismo lugar en que se ha implantado o históricamente ha permanecido con independencia de los sucesivos inmuebles que lo hayan acogido. Se indica en Catálogo con la letra minúscula "g".



## D. NORMAS DE INTERVENCION.

### D1. TIPOS DE OBRAS AUTORIZABLES SEGÚN GRADO DE PROTECCION.

Las Normas Subsidiarias limitan los tipos de obras autorizables según el grado de protección de cada inmueble de un modo genérico, que en algunos casos concretos, mediante disposiciones específicas en las Fichas del Catálogo, se corrigen o precisan.

Salvo que expresamente se limiten en las Fichas, y con el criterio de que en el caso de concurrir diferentes grados de protección en un inmueble se atenderá a lo más restrictivo, los distintos tipos de obras autorizables son los siguientes:

a) Protección integral:

Obras de Conservación y Mantenimiento.

Obras de Acondicionamiento.

Obras de Restauración.

b) Protección estructural:

Obras de Conservación y Mantenimiento.

Obras de Consolidación.

Obras de Acondicionamiento.

Obras de Restauración.

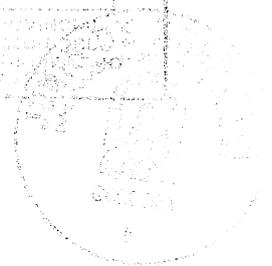
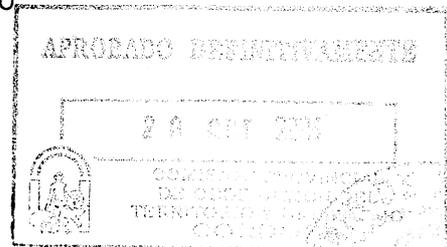
Obras de Reforma Menor.

Obras de Reforma Parcial, en caso de que la protección estructural no afecte a todo el inmueble y con la condición de mantener lo protegido.

Obras de Demolición Parcial, manteniendo lo protegido y en los casos regulados por la normativa.

Obras de Ampliación por Remonte, en partes no protegidas y en partes protegidas si expresamente se dispone en la ficha del Catálogo.

Obras de Ampliación por Entreplanta y Colmatación sin afectar a partes



protegidas.

c) Protección exterior:

Obras de Conservación y Mantenimiento.

Obras de Consolidación.

Obras de Acondicionamiento.

Obras de Restauración.

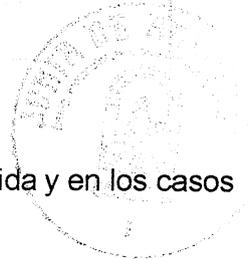
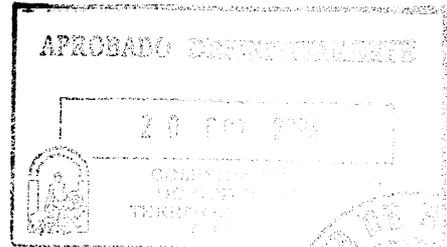
Obras de Reforma Menor.

Obras de Reforma Parcial.

Obras de Reforma General.

Obras de Demolición Parcial, manteniendo la fachada protegida y en los casos regulados por la normativa.

Obras de Ampliación por Remonte, Entreplanta y Colmatación.



d) Protección de elementos:

Obras de Conservación y Mantenimiento.

Obras de Consolidación.

Obras de Acondicionamiento.

Obras de Restauración.

Obras de Reforma Menor.

Obras de Reforma Parcial.

Obras de Reforma General.

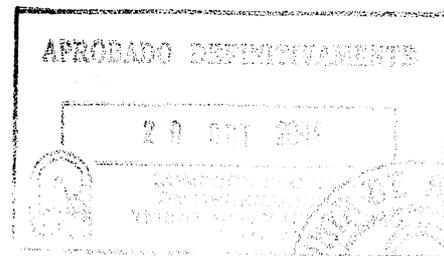
Obras de Demolición Parcial, manteniendo los elementos protegidos y en los casos regulados por la normativa.

Obras de Ampliación por Remonte, incluso sobre elementos protegidos si expresamente se dispone en la ficha del Catálogo.

Obras de Ampliación por Entreplanta y Colmatación.

e) Protección tipológica:

Obras de Conservación y Mantenimiento.



Obras de Consolidación.

Obras de Acondicionamiento.

Obras de Restauración.

Obras de Reforma Menor.

Obras de Reforma Parcial, de Reforma General y de Ampliación por Remonte, Entreplanta o Colmatación, siempre que se mantenga la tipología edificatoria existente, conservando en su actual ubicación los patios y el sistema de accesos (portal, zaguán, escalera,...) permitiéndose pequeñas modificaciones que mejoren la composición espacial.

Obras de Demolición Parcial y de Demolición Total en los casos regulados por la normativa.

Obras de Reconstrucción.

f) Protección de composición:

Obras de demolición total.

Obras de Reconstrucción y Obras de Sustitución, reproduciendo en la nueva edificación el sentido compositivo del exterior del inmueble previo y reponiendo en su lugar los elementos originales conservables.

g) Protección del uso en el lugar:

Todo tipo de obras con la condición de que se mantenga el uso en el lugar. Las demoliciones parciales o totales solamente se podrían producir en los casos regulados por la normativa.

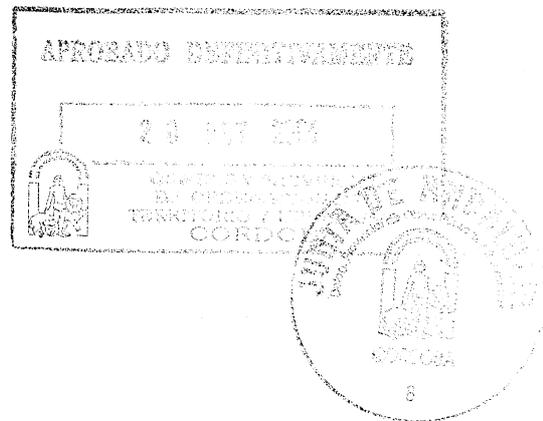
Los tipos de obras autorizables en edificios para los que no haya podido ser completada la ficha de Catálogo al término de la redacción de las Normas Subsidiarias, por no haberse podido acceder a los inmuebles, se han de limitar por razones obvias. Hasta que no se complete la ficha del Catálogo y se determine su grado de protección definitivo, estos edificios sólo podrían ser objeto, en caso de urgencia, de Obras de Conservación y Mantenimiento y de Obras de Consolidación. La licencia de estas obras quedará

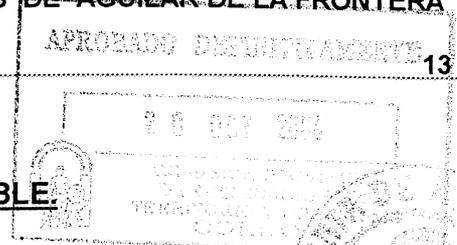
condicionada a que antes de su finalización se permita el acceso a los técnicos municipales para la toma de datos necesaria para concluir la ficha. Tal ficha, una vez completada, no alcanzará validez hasta que sea tramitada la correspondiente Modificación del Catálogo.

En las partes no protegidas de los edificios catalogados, según lo establecido al definir los tipos de obras y, en su caso, en la ficha de Catálogo, la intervención autorizable que en cada caso se acometa deberá respetar las condiciones expresamente dispuestas para garantizar la integración coherente entre las partes protegidas y el resto del edificio.

De acuerdo con lo regulado en el artículo 5.33.2.c), en los casos en que se acometan tales tipos de obras, la intervención sobre las partes no protegidas se realizará de modo que en el conjunto del edificio se cumplan los parámetros que determinan la edificabilidad de la zona donde se ubica.

En todo caso, con las excepciones que expresamente se establecen en las presentes normas urbanísticas, en las zonas no protegidas objeto de intervención habrán de cumplirse los parámetros definitorios de tipología edificatoria, altura, ocupación de la parcela, patios y otros de forma o calidad, correspondientes a la calificación urbanística del lugar y al uso a que se destine el edificio.





## **D2. ALCANCE DE CADA TIPO DE OBRA AUTORIZABLE.**

A los efectos de la aplicación de las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas, en las Fichas del Catálogo y en el anterior apartado D1, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación, que pueden acometerse de modo individual o asociados entre sí:

### **a) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:**

- a1) **Obras de Conservación y Mantenimiento:** Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, su estructura arquitectónica, su distribución y sus características formales y funcionales. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas, volados y elementos decorativos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
- a2) **Obras de Consolidación:** Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; puede oscilar entre la reproducción exacta de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada, pero siempre sin alterar la distribución y las características formales y funcionales del edificio.
- a3) **Obras de Acondicionamiento:** Son obras que tienen por objeto adaptar a nuevos usos un edificio o transformar sus condiciones de habitabilidad, mejorándolas, pero siempre sin alterar las características formales previas. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
- a4) **Obras de Restauración:** Son obras que tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a su estado original, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, utilizando partes originales o llevándose a cabo la intervención con pruebas documentales o conocimientos probados. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

**b) Obras de Reforma:**

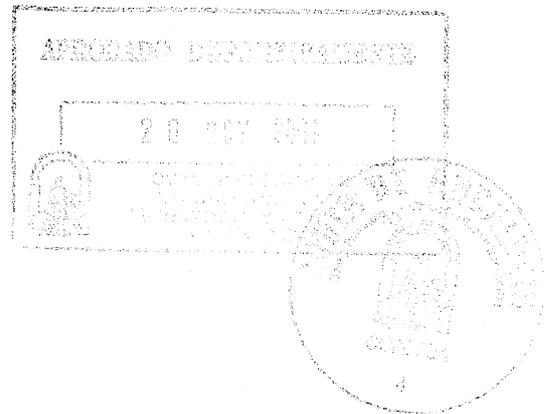
- b1) Obras de Reforma Menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y de fachadas exteriores e interiores y su organización general. Se permite:
- La redistribución interior sin afectar al sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras,...).
  - La sustitución de forjados o entramados manteniendo su disposición previa en cada crujía.
  - La sustitución de cubiertas, manteniendo su tipo o reponiendo el original.
  - La ampliación de patios interiores no organizadores si sus dimensiones son notablemente inferiores a las mínimas establecidas por las ordenanzas correspondientes.
  - Los pequeños retoques de fachadas que mejoren su sentido compositivo.
- b2) Obras de Reforma Parcial: Son obras en las que, manteniendo los cuerpos completos del inmueble más significativos y los patios organizadores, sobre los que se puede intervenir con los límites de las obras de reforma menor, se permiten intervenciones de demolición parcial y sustitución en el resto del inmueble con la condición de que se mantenga el sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras,...) y la articulación coherente de la edificación que se conserve con la nueva. Asimismo se permiten pequeños retoques de fachadas exteriores e interiores que mejoren su sentido compositivo.
- b3) Obras de Reforma General: Son obras en las que, manteniendo al menos la fachada exterior existente, se permiten intervenciones de demolición parcial y sustitución en el resto de la edificación, con la condición de que se mantengan la ubicación del sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras, ...) y los parámetros básicos de situación de forjados o entramados y de cubierta, y de que se logre la articulación coherente de la edificación que se conserve con la nueva. Asimismo se permiten pequeños retoques de fachadas que mejoren su sentido compositivo.

**c) Obras de Demolición:**

- c1) Obras de Demolición Parcial: Son obras que suponen la desaparición parcial de lo edificado sobre una parcela.
- c2) Obras de Demolición Total: Son obras que suponen la desaparición total de lo edificado sobre una parcela.

**d) Obras de Nueva Edificación:**

- d1) Obras de Reconstrucción: Son obras que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido. Reproducirán en el mismo lugar sus características formales y su sistema constructivo y repondrán los elementos originales conservables. Se permiten pequeñas modificaciones que mejoren la composición espacial, pero sin aumentar la superficie útil previa.
- d2) Obras de Sustitución: Son obras mediante las que, tras obras de demolición de un edificio, se levanta nueva construcción en su lugar.
- d3) Obras de Ampliación: Son obras en las que se efectúa un aumento de la superficie construida previa. Este aumento se puede realizar por:
- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
  - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
  - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales.

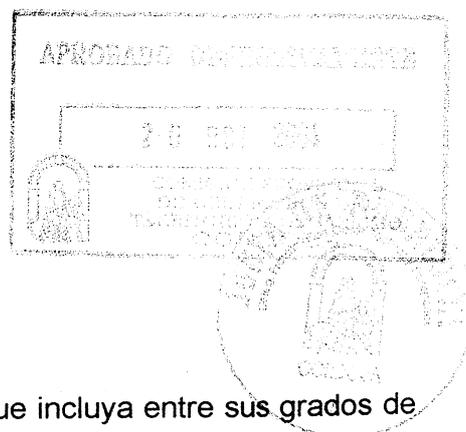


### E. VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS CATALOGADOS.

El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, establece normas de valoración del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Tal disposición legal contiene, en su Norma 14, coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones para fincas afectadas por cargas singulares. Entre las cargas singulares considera la de estar los inmuebles incluidos en Catálogos de protección.

A los efectos de la aplicación de la Norma 14, que define los grados de protección en función de los tipos de obra autorizables en cada inmueble, y a cada grupo le atribuye un coeficiente corrector del valor, se incluyen a continuación las correspondencias entre tal norma y el presente Catálogo. Para ello se indica, para cada grado de protección de los contemplados en el Catálogo, el coeficiente corrector asignado.

<u>GRADO DE PROTECCION</u> <u>(según Catálogo)</u>	<u>COEFICIENTE CORRECTOR</u> <u>(según R.D. 1020/1993)</u>
Protección integral	0,70
Protección estructural	0,90
Protección exterior	0,90
Protección de elementos	0,90
Protección tipológica	-----
Protección de composición	-----
Protección de uso en el lugar	-----



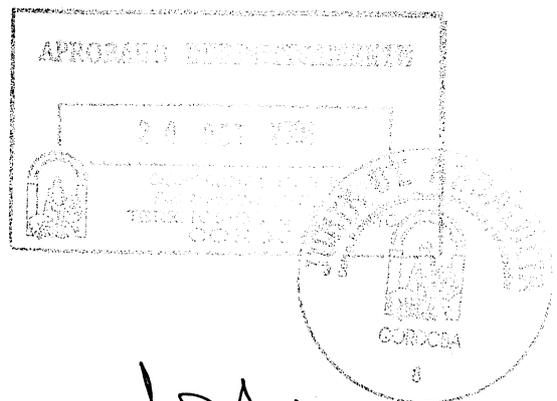
Tales coeficientes serían de aplicación a cada inmueble que incluya entre sus grados de protección alguno de los indicados, eligiéndose el de mayor valor en caso de concurrencia de más de uno de ellos en un mismo inmueble.

## F. INMUEBLES CATALOGADOS.

El número total de inmuebles catalogados asciende a 151, de los cuales 140 son edificios y 11 hitos. Los edificios se distribuyen, por grupos, del siguiente modo:

- Edificios singulares:	37
- Edificios de interés arquitectónico:	42
- Edificios de interés ambiental:	49
- Edificios de interés etnográfico:	2
- Edificios soporte de escudos y blasones:	2
- Edificios sin ficha completa:	8

Las características de cada inmueble (localización, descripción, estado, protección patrimonial y urbanística, planos esquemáticos y fotografías), y, en su caso, las afecciones por situarse en entornos protegidos, se especifican en las Fichas del Catálogo.



Fdo. Manuel Flores Llamas  
Arquitecto

Fdo. Alvaro J. Satué López  
Arquitecto