



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MANZANILLA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Catálogo de Edificios de Interés y Arqueología

1. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.....	3	Vivienda en calle VILLALBA N°19.....	13
2. DESCRIPCIÓN DEL CATÁLOGO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO. 3		Vivienda y patio en calle VILLALBA N°20.....	13
a. Edificación de Interés:.....	3	CASA DE LA CULTURA.....	14
b. Hitos escultóricos:.....	3	Vivienda en calle SANTO CRISTO N°2.....	14
c. Ámbitos de especial interés:.....	3	Vivienda en calle SANTO CRISTO N°5.....	15
d. Yacimientos arqueológicos:.....	3	Vivienda en calle SANTO CRISTO N°6.....	15
3. NORMAS DE PROTECCIÓN.....	4	Vivienda en calle SANTO CRISTO N°8.....	16
a. PRIMER NIVEL A.1.....	4	Vivienda en calle SANTO CRISTO N°10.....	16
b. SEGUNDO NIVEL A.2 y B.1.....	4	Vivienda en calle SANTO CRISTO N°13/15.....	17
a. TERCER NIVEL A.3 y B.2.....	4	CAPILLA DEL NIÑO JESÚS.....	17
4. TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS.....	5	Vivienda en calle SANTO CRISTO N°7.....	18
a. Obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, reestructuración, ampliación y demolición.....	5	Viviendas en FELIX OSORNO N° 5-7-9.....	18
5. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.....	6	VIVIENDA EN CALLE FELIX OSORNO.....	19
a. Deberes de los propietarios de los inmuebles.....	7	Bodega EN FELIX OSORNO 6.....	19
b. Conservación específica del patrimonio catalogado.....	7	Torre en calle FELIX OSORNO N° 6.....	20
c. Deberes de conservación de los bienes catalogados.....	7	Torre en calle DOCTOR FLEMING N° 3.....	20
d. Infracciones.....	8	Vivienda y bodega en D. FLEMING N° 3.....	21
6. MODIFICACIONES, AMPLIACIONES Y EXCLUSIONES DEL CATÁLOGO.....	8	Casa del Telar.....	21
7. RELACIÓN DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.....	8	Bodega y torre en Calle ESCACENA N°1.....	21
Edificaciones de Interés e Hitos Escultóricos.....	9	Molino de Aceite.....	21
CASA CONSISTORIAL.....	10	Vivienda en DOCTOR FLEMING N° 1.....	22
MORAVITO PLAZA DE ANDALUCIA.....	10	Bodega en PLAZA DE ESPAÑA N°3.....	22
Vivienda Plaza de ANDALUCIA n°16.....	11	Torre en PLAZA DE ESPAÑA N°3.....	23
Vivienda Plaza de ANDALUCIA n°2.....	11	Iglesia de NTA SRA DE LA PURIFICACIÓN MONUMENTO B.I.C.....	23
PLAZA DE ABASTOS.....	12	CASA RECTORAL.....	24
Vivienda en PLAZA DE ANDALUCÍA N°9 y bar La Fonda.....	12	BODEGA DEL DIEZMO Y TORRES.....	24
		Bodega en Calle SANTA MARÍA N°4.....	25
		Torre en calle SANTA MARÍA N°4.....	25
		Vivienda Calle DOMINGUEZ GARRIDO N°4.....	26
		Vivienda en DOMINGUEZ GARRIDO N° 24.....	26
		Vivienda en CALLE ÁLAMO N° 38.....	27
		Vivienda en CALLE ÁLAMO N° 18.....	27
		ERMITA DEL VALLE.....	28
		CEMENTERIO DE MANZANILLA.....	28
		Ámbitos de Especial Interés.....	29
		ÁMBITO DE LA PLAZA DE ANDALUCÍA.....	30
		ÁMBITO DE LA PLAZA DE ESPAÑA Y ALREDEDORES DE LA IGLESIA.....	31
		Yacimientos Arqueológicos.....	32
		ARROYO DEL PILAR.....	33
		LA ALAMEDA.....	34
		CASCO URBANO.....	35
		MESA DEL CASTILLO (YACIMIENTO B.I.C).....	36

Los Edificios de Interés se configuran dentro del Catálogo en tres niveles de protección y en dos grandes apartados en función de si la misma es de carácter Municipal o Autonómico:

1. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, arqueológicos, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas, etnológicos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en el art. 16 de la LOUA

“Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección”.

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que con carácter complementario de las establecidas en el Plan General son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

A tal efecto el catálogo contiene una relación detallada y una identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, han de ser objeto de una especial protección.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, a la vez que hace a las obras sobre ellos realizadas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados.

La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento del que este catálogo forma parte, implica para los bienes en él incluidos, su exclusión parcial del régimen de ruina urbanística (art. 157 LOUA), a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa (art. 160 LOUA) que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento de los deberes de conservación que la Ley establece.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes en las materias sectoriales respectivas.

2. DESCRIPCIÓN DEL CATÁLOGO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO

El Catálogo de Manzanilla se configura como un elemento esencial para el mantenimiento de las características arquitectónicas y ambientales, no solo del Conjunto Histórico-Artístico, sino también del resto del núcleo Urbano.

El grado de catalogación se divide en cuatro Áreas:

Edificación de Interés, Hitos escultóricos , Ámbitos de especial interés y Yacimientos Arqueológicos.

a. Edificación de Interés:

En este apartado se recogen aquellos edificios que merecen ser preservados por sus características arquitectónicas, volumétricas, huecos, o características tipológicas o morfológicas, el interés de estos edificios puede residir en todo el conjunto o una sola parte del mismos lo cual se especifica en la correspondiente ficha urbanística.

o Primer nivel A.1

El Primer Nivel de Catalogación de los Edificios se denomina A.1 y corresponde a aquellos edificios declarados BIC por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y aquellos otros que por su relevante interés arquitectónico se igualan a los mismos encontrándose recogidos como catalogación general. Su grado de protección es total, tan solo se pueden realizar en ellos operaciones de rehabilitación de los mismos, sin que se altere sus elementos estructurales, arquitectónicos.

Las actuaciones sobre ellos son de restauración, entendiéndose esta como las operaciones tendentes a mantener su estado original, con materiales, texturas y acabados. Todas las operaciones sobre estos edificios conllevan la autorización previa de la Consejería de Cultura.

o Segundo nivel A.2 y B.1 Protección integral.

El Segundo Nivel de Catalogación, corresponde a aquellos edificios que deben mantener su estructura actual, es decir número de plantas, elementos de fachada, disposición de huecos, acabados, etc., pero que pueden ser rehabilitados en su totalidad con mantenimiento de los elementos antes señalados. En ningún caso pueden ser re parcelados ni demolidos total o parcialmente. Su catalogación no implica una limitación al derecho de la propiedad, por lo que no se entiende que deban ser compensados.

o Segundo nivel A.3 y B.2 Protección Fachada Volumétrica.

El Tercer Nivel de Catalogación, afecta a aquellos edificios que son esenciales para entender la estructura arquitectónica de Manzanilla, pero que siendo sustituidos por otros, en los que se mantengan los elementos básicos de la edificación, tales como altura, alineación, disposición general de huecos, fachada etc., no suponen, un cambio sustancial en la imagen del ámbito en el que se integran. Su demolición parcial si se permitiese está condicionada dentro del catálogo a la formalización de un documento del edificio, en el que se transmita al Ayuntamiento un expediente del mismo a los efectos de su conservación en los Archivos Municipales de cara al futuro análisis urbano de la Manzanilla.

b. Hitos escultóricos:

En este apartado se recogen aquellos elementos que no poseen ningún uso en la actualidad, fundamentalmente las torres de las bodegas y los cuales merecen ser preservados por los valores culturales que suponen y como característica etnográfica de la localidad, al estar destinados al prensado de la materia prima destinada a la producción del vino o de aceite. Todos los elementos de este apartado se encuentran incluidos como nivel B.1 con las mismas consideraciones que para lo definido para la edificación de interés.

c. Ámbitos de especial interés:

El Ámbito de Especial Interés se define como aquellos espacios de la localidad que por sus especiales características deben ser preservados como conjunto, aunque dentro de él no se contemplen edificios relevantes. En el Ámbito de Interés los elementos a preservar son los ritmos de las parcelas, las alturas generales, los elementos tipológicos de la edificación, etc. Ello afecta a todos los edificios, inclusive a los catalogados, y siempre en estos últimos como complemento de las medidas que al mismo se le otorgan.

d. Yacimientos arqueológicos:

En este apartado se encuentran incluidos aquellos yacimientos arqueológicos que por su importancia han sido inscritos como B.I.C o bien se encuentran recogidos como documentación técnica por parte de la Consejería de Cultura. La Normativa de aplicación de los Yacimientos Arqueológicos se encuentra contemplada en las Ordenanzas Generales del Suelo No Urbanizable de Especial protección.

3. NORMAS DE PROTECCIÓN

a. PRIMER NIVEL A.1

Se incluyen los Edificios Catalogados como BIC y aquellos que por su estructura, e importancia dentro del Conjunto de Manzanilla deben mantenerse en su actual configuración.

Las obras permitidas según lo dispuesto en este catálogo serán las definidas en el apartado 4.a capítulos I,II,III consistentes en obras de mantenimiento, consolidación y recuperación (este último apartado deberá ser suficientemente justificado y no alterar asimismo las condiciones constructivas previas).

- En los edificios catalogados en este Nivel no se permiten más que aquellas obras que sean precisas para el mantenimiento del edificio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- En ningún caso se permitirán demoliciones parciales o totales del mismo, sin que ellas no respondan a una intervención contemplada en el apartado anterior.
- Las reformas, que hayan de realizarse se ejecutarán con el empleo de materiales similares a los que ahora existen; sistemas constructivos similares a los que se utilizaron para su construcción. En el caso de utilización de nuevas técnicas, estas serán autorizadas de acuerdo con lo contenido en los apartados siguientes.
- La protección afecta a la totalidad de la edificación, entendida esta desde los elementos de fachada, cubierta, distribuciones interiores, carpintería metálica y de madera, revestimientos, solerías, etc., afectando a los materiales, morfología y disposición de los mismos. La protección engloba a todos los elementos inmuebles adosados al edificio, tales como elementos votivos, hornacinas, armarios, etc.
- En el caso de las instalaciones eléctricas, de agua, evacuación, telefonía y otras, se estará a lo que se disponga por las legislaciones sectoriales que les sean de aplicación, aunque cualquier alteración, cambio o sustitución deberá ser aprobada en los términos que se contemplan en los siguientes apartados.
- Cualquier intervención arquitectónica en estos edificios deberá ser asumida por técnicos expertos, tanto en la fase de proyecto como en la ejecución de las obras.
- Los proyectos serán supervisados por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, y autorizados, de acuerdo con lo establecido en la legislación del Patrimonio Histórico Andaluz, por la misma en aquellos que se encuentren inscritos como BIC o incluidos en el catálogo general.
- Los usos a los que actualmente se destinan se mantendrán, no siendo causa de alteración no aceptada del edificio, el cambio de uso motivado por pérdida de beneficios, cambio de titularidad, etc.
-

b. SEGUNDO NIVEL A.2 y B.1

Las obras permitidas según lo dispuesto en este catálogo serán las definidas en el apartado 4.a capítulos I,II,III,IV,V,VI consistentes en obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, reestructuración y ampliación las actuaciones en estos inmuebles que destinadas a obras de reestructuración deberán estar justificadas y aprobadas por los servicios técnicos Municipales.

- Los edificios incluidos dentro de este nivel mantendrán los elementos públicos del edificio, es decir, fachadas, cubiertas, disposición de huecos y materiales que componen estos elementos.
- En ningún caso podrán ser objetos de ampliación en el número de plantas, alturas de la edificación, ya sean por plantas o totales, y ocupación de elementos libres que den al espacio público y al cuerpo principal de la edificación objeto de protección (Ejem: antejardines existentes)

- En ningún caso podrán ser objetos de reparcelación, ya sea para la obtención de nuevas parcelas, o bien agregados a otras al objeto de posterior segregación. El objetivo de su protección es el de mantener su imagen externa de forma perdurable.
- El edificio podrá ser ampliado en planta, ocupando espacios interiores de la parcela, podrá ser objeto de reforma interior y de adecuación de los espacios resultantes a las nuevas demandas de sus propietarios. Estas actuaciones no tienen porqué responder a criterios miméticos respecto a los materiales existentes.
- En el caso de demolición esta siempre será parcial y tan sólo de elementos puntuales, afectando a las partes no públicas del edificio, y siempre que la demolición sea autorizada por el Ayuntamiento de forma previa a la misma y a que se proceda al levantamiento del estado actual de la edificación, acompañado de reportaje fotográfico, etc., al objeto de que se archive dentro del Ayuntamiento.

Como mínimo se contemplara:

*Planos de todas las plantas del edificio, con el mobiliario
Planos de alzados de todo el edificio
Planos de secciones, y al menos una por la escalera si existiese
Plano de sección constructiva del edificio*

Memoria de calidades del edificio actual

*Fotografías de:
Fachadas
Interiores
Solería colocada, una por tipo
Revestimientos realizados, una por tipo
Carpintería de paso, ventanas, armarios, etc.
Espacios libres de la parcela, antejardines, patios, etc.*

En todo caso el Proyecto de obras que sobre el mismo se desarrolle deberá ser autorizado por el Excmo. Ayuntamiento de Manzanilla

- Los proyectos que se desarrollen sobre los elementos catalogados como A.2 Protección Integral tendrán que ser supervisados por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, y autorizados previo a la concesión de la licencia de obras. Esto no será necesario para los elementos catalogados como B.1 en los cuales el proyecto sólo será supervisado por el Ayuntamiento.

a. TERCER NIVEL A.3 y B.2

En este tipo de edificaciones se permiten todos los tipos de obras definidas en el apartado 4.a del presente catálogo.

- Los edificios incluidos dentro de este nivel son esenciales para el mantenimiento de la imagen general del núcleo urbano de Manzanilla.
- Pueden ser objeto de demolición parcial aunque respetando los elementos de interés marcados en la correspondiente ficha
- En ningún caso se permite que sobre los mismos, o los terrenos sobre los que se ubican, sean objeto de segregación, reparcelación o agregación a otras parcelas.
- El Ayuntamiento autorizará las obras en estos edificios, siempre que, además de cumplir con las disposiciones de disciplina urbanística contenidas en las Normas del Plan General de Manzanilla, se elabore por parte del promotor de las obras de un estudio del edificio actual comprensivo de las mismas determinaciones que para el caso de los del nivel segundo.

4. TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los siete diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en el capítulo anterior.

a. Obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, reestructuración, ampliación y demolición.

I. Obras de mantenimiento

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

II. Obras de consolidación

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

III. Obras de recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales. Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de :

1. Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
2. Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
3. Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
4. Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

1. Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
2. Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
3. Levantamiento cartográfico completo.
4. Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
5. Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
6. Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
7. Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

IV. Obras de acondicionamiento

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativos no quedan afectados por dichos cambios.

V. Obras de reestructuración

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afecta a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

1. Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
2. Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto. sus partes más significativas y su relación con su entorno.

3. Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
4. Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

VI. Obras de ampliación

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate. Las ampliaciones nunca podrán suponer un aumento de la altura del edificio construido existente en la actualidad ni de las pendientes ni volumetría de sus cubiertas.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

1. Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
2. Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
3. La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
4. Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

VII. Obras de demolición

▪ Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o de parcelas

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

1. La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
2. Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación que se regula en el capítulo cuarto de este documento, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

3. Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados que se regula en el capítulo 5 apartado C.II de este documento.
4. Compromiso de reedificación con arreglo a lo determinado en el epígrafe siguiente.

- Compromisos de reedificación

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en este Catálogo que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar.

Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

1. Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección ya las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
2. Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento, que en ningún caso será superior a un año.

5. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Legislación Vigente

La Ley de Ordenación urbanística de Andalucía establece en su artículo 155.1 con carácter general:

« Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. » En el mismo apartado la Ley añade:

« Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones. »

En los apartados 4, 5 y 6 del mismo artículo se indica a costa de quién se ejecutarán dichas obras:

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

En todo caso, el municipio podrá establecer:

a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

El límite del deber de conservación mencionado en el artículo 155.5 de la LOUA viene determinado por el artículo 155.3 de la misma Ley, que dice:

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

A esto hay que añadir lo estipulado en el artículo 157.1, en el que se establecen los supuestos por los que puede declararse al edificio en situación legal de ruina urbanística, y que dice:

1-Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

a. Deberes de los propietarios de los inmuebles

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

1. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
2. Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50 %) del valor actual de construcción del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
3. Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del artículo 155 de la LOUA pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50 % del valor actual de construcción del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

I. Colaboración municipal y autonómica

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados 2) y 3) anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración Autonómica, podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 157.1a) de la misma Ley y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

II. Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Lo establecido en el punto 5.1.2 de este capítulo relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos.

b. Conservación específica del patrimonio catalogado

I. Efectos de la catalogación

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger, como se recoge en el primer párrafo del capítulo primero del mismo.

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964. de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de situación legal de ruina urbanística (arts. 157.1 de la LOUA y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma pudieran verse obligados a aplicar el artículo 158.2c de la LOUA a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del artículo 155.6 de la LOUA y demás normativa vigente relativa a esta materia.

La aprobación de este catálogo decretará la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, hasta su aprobación definitiva, momento a partir del cual este catálogo entrará en vigor.

c. Deberes de conservación de los bienes catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos del que establezca la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en los párrafos 1), 2) y 3) del apartado 5.a de este documento.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el artículo 5.a.I y en el tercer párrafo del 5.b.I de este documento, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

I. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa

En aplicación de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 160 de la Ley del Suelo, en consonancia con el artículo 36.4 de la Ley de patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

II. Estado ruinoso de los bienes catalogados

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una

proporción superior al 50 % del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50 % y el total de las obras necesarias.

- Coste de la reparación de los citados daños superior al 50 % del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50 % y el total del coste presupuestado.

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros u otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50 %.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50 % del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores, históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará a la Delegación provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en Huelva, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:

- Ruina física irrecuperable.
- Coste de la reparación.
- Disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.
- Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La situación de ruina física inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (art. 159.1 de la LOUA) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente a la Delegación provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en Huelva, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina física inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

d. Infracciones

En aplicación del artículo 54.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se mencionan, para los distintos supuesto en los artículos 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística, y especialmente lo establecido en el artículo 224 de la LOUA

6. MODIFICACIONES, AMPLIACIONES Y EXCLUSIONES DEL CATÁLOGO

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del mismo, o del Plan General, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites para la Modificación Puntual de del Plan General y cumpliendo las siguientes condiciones.

Ampliación del Catálogo

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe de la Consejería de Cultura, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Huelva.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba señalado.

Exclusión de un bien inmueble catalogado

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

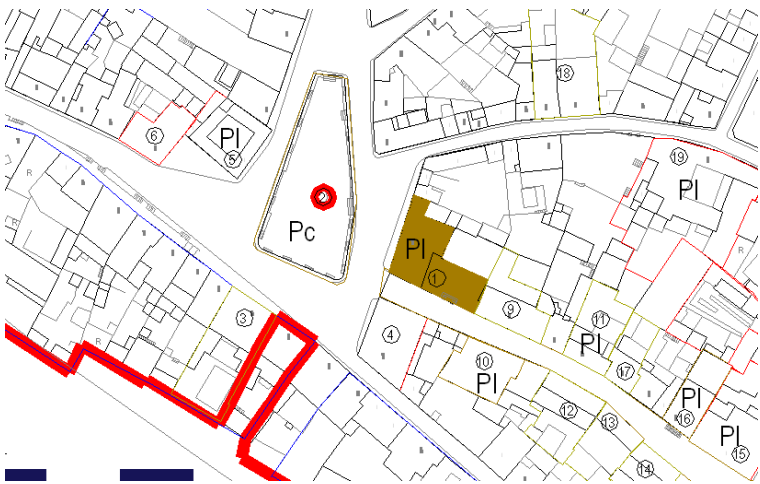
La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación..

Modificación de las condiciones de protección

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante de la Consejería de Cultura..

7. RELACIÓN DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

Edificaciones de Interés e Hitos Escultóricos



CASA CONSISTORIAL

LOCALIZACIÓN

Plaza de Andalucía nº 1

DESCRIPCIÓN

Forma parte de la antigua casa-palacio de los Osorno, cuyos inmuebles ocupaban toda una manzana. Dicho edificio se había construido sobre la ermita de la Soledad, de 1708.

Se compone de una sola nave, de tres tramos, de los que sólo se conserva uno de los originales, cubierto con bóveda de cañón con lunetos y arcos fajones; también, de su antiguo uso, se conserva la capilla mayor cubierta por bóveda vaída. Todo ello va precedido por una crujía de dos plantas, ambas con tres arcos, que descansan los inferiores sobre columnas de mármol blanco con basas de garras y capitel de castañuelas, y los superiores sobre columnas de orden dórico-toscanas.

El edificio comienza a utilizarse como Ayuntamiento a partir de 1929. En 1994 se acometen las obras de rehabilitación total, según proyecto de don Francisco José López Amate.

GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.1 Protección Integral. PI por Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

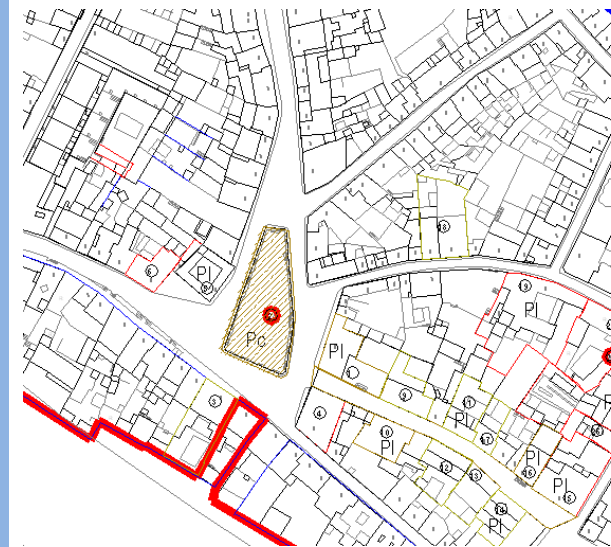
Las tendentes al mantenimiento de la edificación.

ACTUACIONES PERMITIDAS

La reordenación de la tabiquería interior y las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La demolición total o parcial del inmueble.



MORAVITO PLAZA DE ANDALUCIA

LOCALIZACIÓN

Plaza de Andalucía

DESCRIPCIÓN

Ubicado en la Plaza de Andalucía posee las características propias de la arquitectura regionalista andaluza en el estilo de la escuela de Aníbal González. El templete de construcción sencilla se caracteriza por un uso del ladrillo cerámico aplanillado en un zócalo que es utilizado a modo de banco corrido. Los paramentos son curvos y se encuentran alicatados salvo en dos pilastras de ladrillo que enmarcan una puerta de acceso. La cubierta se encuentra alicatada en damero y es de base circular, encontrándose rematada por una pieza cerámica en la cúspide.

GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.1 Protección Integral. PI por Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

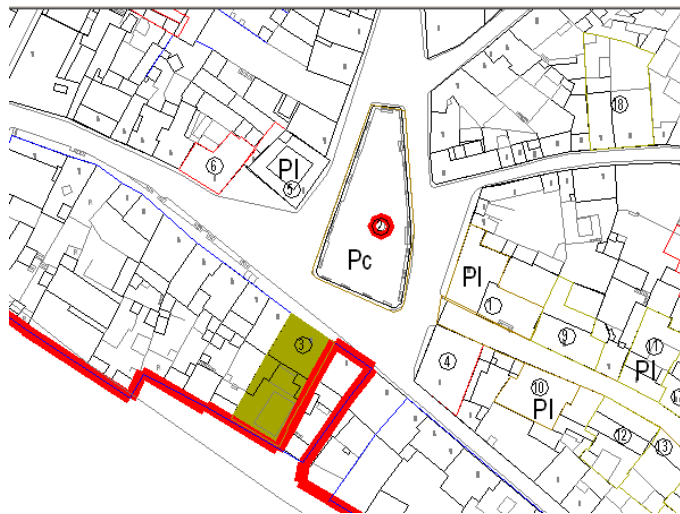
Las tendentes al mantenimiento de la edificación.

ACTUACIONES PERMITIDAS

Las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La demolición total o parcial del inmueble.



Vivienda Plaza de ANDALUCIA nº16

LOCALIZACIÓN

Plaza de Andalucía nº 1

DESCRIPCIÓN

Vivienda con dos accesos independientes y compuesta con cuatros ejes de vanos verticales el alicatado de la fachada es el alicatado clásico de las casas de carácter señorial del Condado de Niebla. Los recercados de las ventanas y las pilastras de la fachada están realizadas con ladrillo apantillado tipo sevillano, estando rematadas estas últimas mediante piezas decorativas. Los balcones y el enrejado, así como las carpinterías reflejan las características que poseen estos elementos en la zona.

GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.2

Protección Fachada Volumétrica por Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

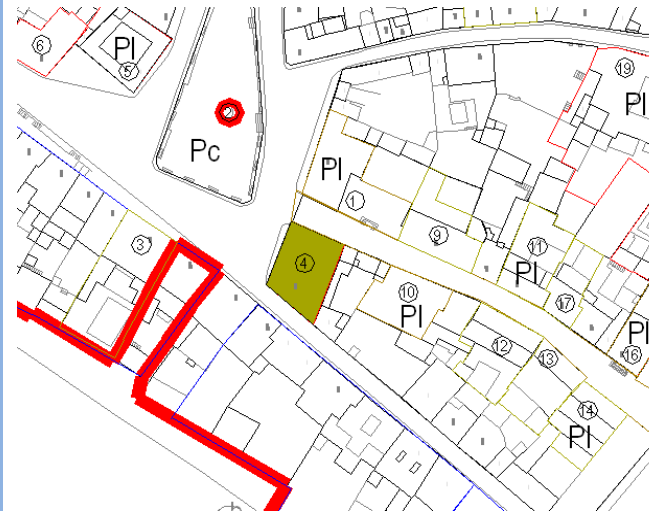
Las tendentes al mantenimiento de la edificación y a la sustitución del cableado por fachada.

ACTUACIONES PERMITIDAS

La reordenación de la tabiquería interior y las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La demolición de la fachada del inmueble así como la variación de la composición volumétrica de la edificación.



Vivienda Plaza de ANDALUCIA nº2

LOCALIZACIÓN

Plaza de Andalucía nº2

DESCRIPCIÓN

Vivienda con dos accesos independientes y compuesta con tres ejes de vanos verticales en su fachada a la plaza, el alicatado se colocó posteriormente en los años cincuenta. Los recercados de las ventanas y las pilastras de la fachada están realizadas con ladrillo apantillado tipo sevillano, estando rematadas estas últimas mediante piezas decorativa. El alero de la cubierta es visto estando la cornisa formada por ladrillo del mismo tipo que el resto.

GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.2

Protección Fachada Volumétrica por Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

Las tendentes al mantenimiento de la edificación y a la sustitución del cableado y del alicatado de la fachada por enfoscado blanco. La sustitución de los aparatos de aire acondicionado visto.

ACTUACIONES PERMITIDAS

La reordenación de la tabiquería interior y las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La demolición de la fachada del inmueble así como la variación de la composición volumétrica de la edificación.



PLAZA DE ABASTOS

LOCALIZACIÓN

Plaza de Andalucía nº 12

DESCRIPCIÓN

Antiguo pósito y fonda, el mercado se construyó en 1929. En su fachada destaca la portada principal, cuyo vano adintelado se remata con dos ménsulas, friso liso y cornisa mutilada. Su interior está muy modificado. Tiene dos plantas y patio descentrado. Exteriormente, su volumen cuadrangular se cubre con un tejado a dos aguas, cuya hilera discurre paralelamente a la fachada, los muros de carga se perforan con pequeños vanos.

En el interior los diversos puestos se abren hacia un único espacio cubierto, estando la estructura de la cubierta apoyada en cuatro pilares de albañilería.

GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.1

Protección Integral. PI por Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

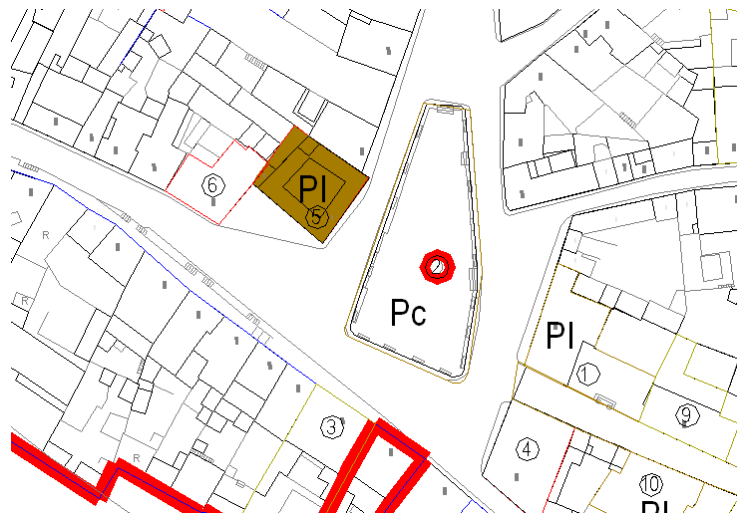
Las tendentes al mantenimiento de la edificación y a la sustitución del cableado de la fachada, así como de los toldos y carteles existentes en la misma. Eliminación del enrejado de aluminio. Sustitución de las carpinterías de aluminio lacado en blanco por madera o aluminio en color oscuro.

ACTUACIONES PERMITIDAS

La reordenación de la tabiquería interior y las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS

La demolición de la fachada del inmueble así como la variación de la composición volumétrica de la edificación



Vivienda en PLAZA DE ANDALUCÍA Nº9 y bar La Fonda

LOCALIZACIÓN

Plaza de Andalucía nº 9

DESCRIPCIÓN

Correspondía a una vivienda de un gran propietario.

Los materiales de construcción empleados en el antiguo patio y claustro son el ladrillo cocido. El suelo del patio es en la actualidad una solería de cemento semipulido, propio para su empleo en patios exteriores, cromados en blanco y rojo. Los suelos del claustro son terrazos modernos.

Los cierres que se han colocado en los arcos son los tradicionales cierros metálicos y de cristales cromados del Condado.

GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO A.3 Protección Fachada Volumétrica por la Consejería de Cultura.

Sistema de Información del Patrimonio Arquitectónico de Andalucía/Niv 16

ACTUACIONES RECOMENDADAS

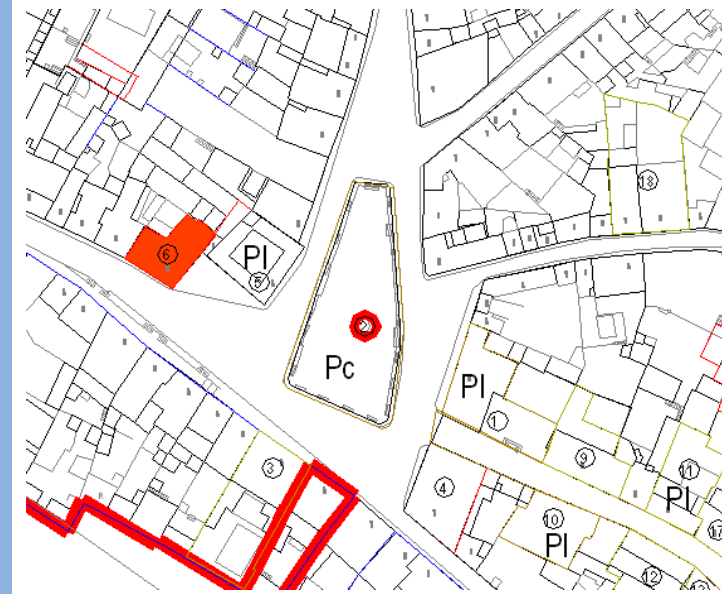
Las tendentes al mantenimiento de la edificación y a la sustitución del cableado de la fachada, así como de los toldos y carteles existentes en la misma. Eliminación del enrejado de aluminio. Sustitución de las carpinterías de aluminio por madera o aluminio en color oscuro.

ACTUACIONES PERMITIDAS

La reordenación de la tabiquería interior .

ACTUACIONES PROHIBIDAS

La demolición de la fachada del inmueble así como la variación de la composición volumétrica de la edificación





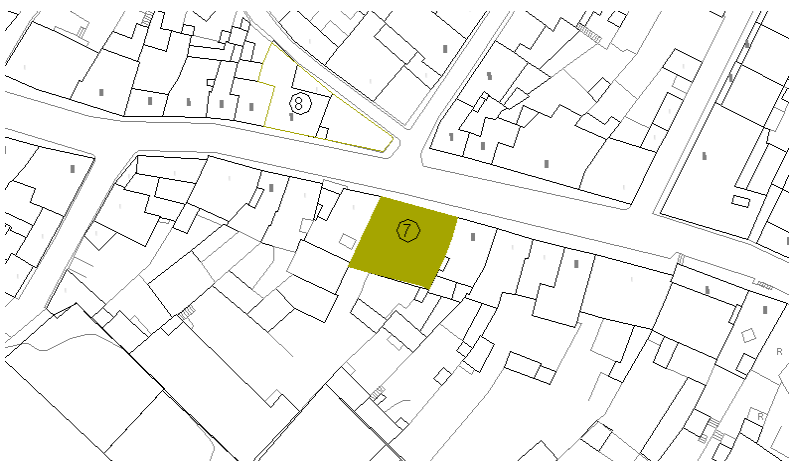
Vivienda en calle VILLALBA Nº19

LOCALIZACIÓN

Calle Villalba nº 19

DESCRIPCIÓN

Vivienda con dos accesos uno peatonal y otro para vehículos. La cornisa y el zócalo están realizados con ladrillo aplantillado, así como los recercados de la puerta. Los balcones de fachada están soportados por estructuras metálicas típicas de la arquitectura tradicional regionalista andaluza.



GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.2

Protección Fachada Volumétrica por Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

Las tendentes al mantenimiento de la edificación. La eliminación del alicatado de la fachada.

ACTUACIONES PERMITIDAS

La reordenación de la tabiquería interior y las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La demolición de la fachada del inmueble así como la variación de la composición volumétrica de la edificación



Vivienda y patio en calle VILLALBA Nº20

LOCALIZACIÓN

Calle Villalba nº20

DESCRIPCIÓN

La vivienda y el patio delantero constituyen un conjunto arquitectónico completo que configura la esquina donde se ubica. La vivienda posee las características típicas de las viviendas agropecuarias del Condado de Niebla.



GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.2

Protección Fachada Volumétrica por Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

Las tendentes al mantenimiento de la edificación.

ACTUACIONES PERMITIDAS

Las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La construcción en el patio delantero de cualquier edificación que supere la tapia. La demolición de la tapia del patio y de las fachadas de la vivienda.



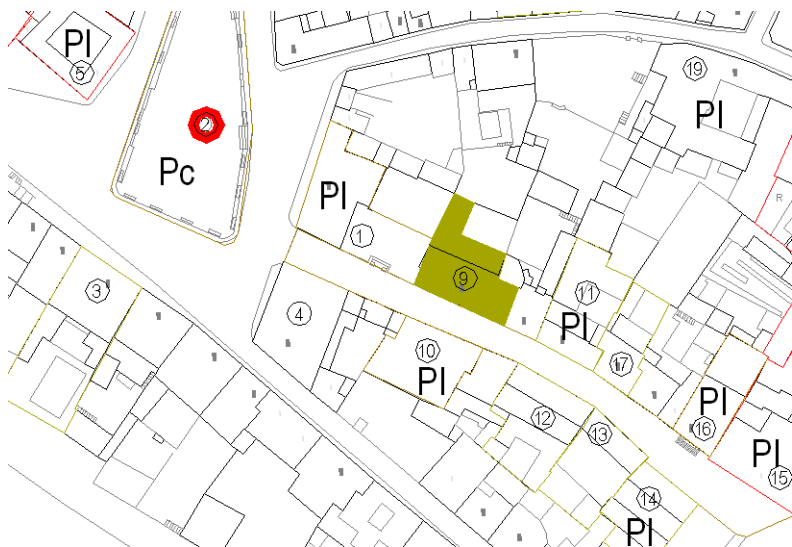
CASA DE LA CULTURA

LOCALIZACIÓN

Calle Santo Cristo nº1

DESCRIPCIÓN

Antiguo casino del Municipio, la edificación fue conservada en su primera crujía tras el proyecto de rehabilitación realizado por el Arquitecto D. Chacho Barbas. La fachada de características sencillas está formada por cuatro ejes. Lo más característico de la fachada es, además de su composición volumétrica la rejería. En el interior merece la pena destacar el zócalo de azulejos de gran valor estético.



GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.2

Protección Fachada Volumétrica por Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

Las tendentes al mantenimiento de la edificación.

ACTUACIONES PERMITIDAS

La reordenación de la tabiquería interior y las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La demolición de la fachada del inmueble así como la variación de la composición volumétrica de la edificación



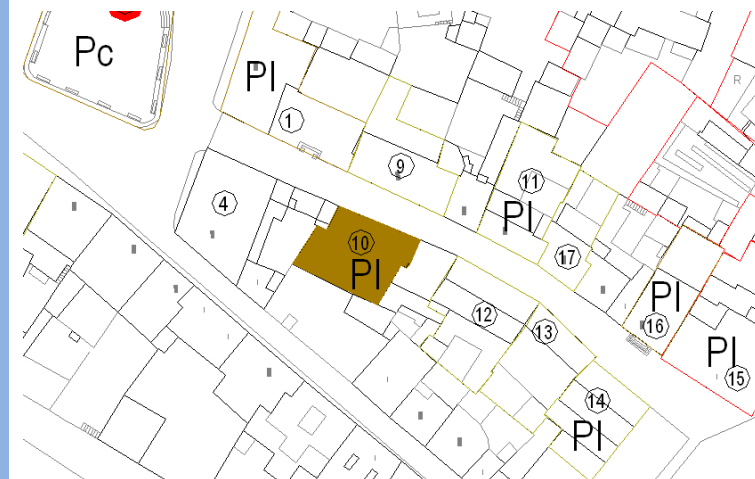
Vivienda en calle SANTO CRISTO N°2

LOCALIZACIÓN

Calle Santo Cristo nº2

DESCRIPCIÓN

Los huecos de la vivienda aparecen agrupados en el centro de la fachada. La limpieza de la fachada enfoscada y pintada en blanco, destaca exclusivamente por un zócalo de ladrillo visto y un enmarcado del mismo material en torno a la puerta de entrada.



GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.1 Protección Integral. PI por

Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

Las tendentes al mantenimiento de la edificación. La eliminación del cableado de fachada.

ACTUACIONES PERMITIDAS

Las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La demolición total o parcial del inmueble. La elevación de la altura de la fachada y la variación volumétrica de la misma.



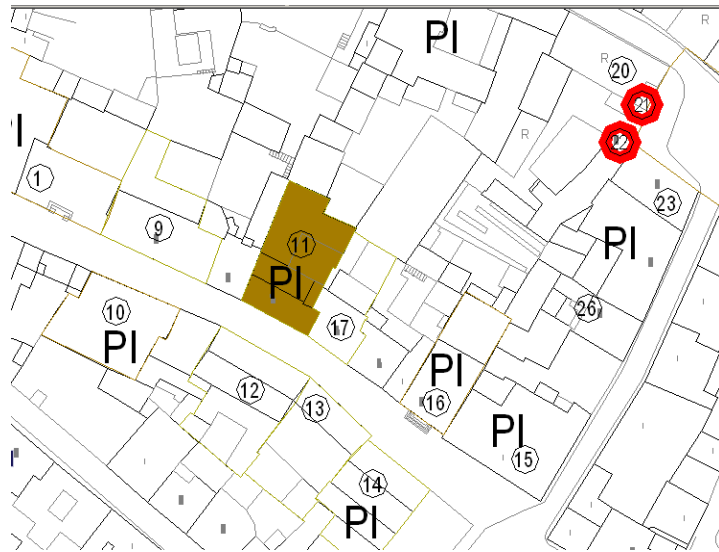
Vivienda en calle SANTO CRISTO N°5

LOCALIZACIÓN

Calle Santo Cristo nº5

DESCRIPCIÓN

Vivienda de tres ejes de vanos en fachada con cubierta plana. Lo más destacado de la misma es el friso de la entrada, el cual se une con el balcón de la planta alta otorgando una gran elegancia a la vivienda.



GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.1 Protección Integral. PI por Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

Las tendentes al mantenimiento de la edificación. La eliminación de las persianas exteriores de plástico por otras de madera, la sustitución del zócalo.

ACTUACIONES PERMITIDAS

La reordenación de la tabiquería interior y las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La demolición total o parcial del inmueble.



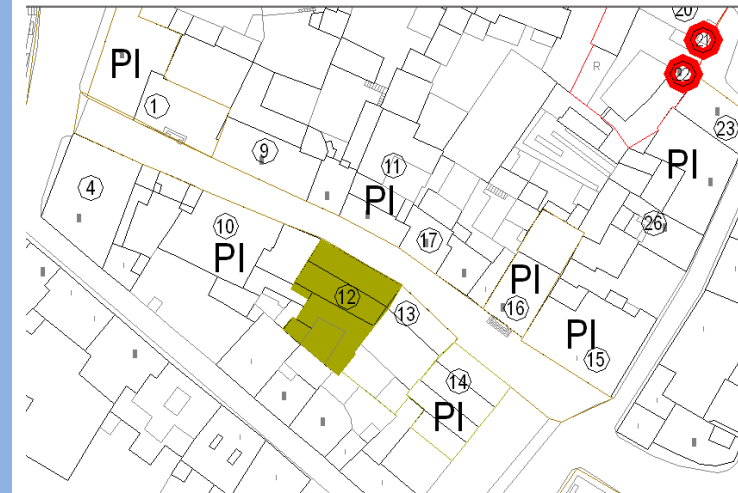
Vivienda en calle SANTO CRISTO N°6

LOCALIZACIÓN

Calle Santo Cristo nº6

DESCRIPCIÓN

Vivienda de gran simplicidad formal en fachada por su acabado en blanco. El tratamiento de la fachada de planta baja no se corresponde con el de planta alta, el cual debe haberse realizado en época posterior.



GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.2 Protección Fachada Volumétrica por Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

Las tendentes al mantenimiento de la edificación. La realización de dos huecos más en la planta alta alineados con los de la planta baja. La formalización de los huecos de planta alta.

ACTUACIONES PERMITIDAS

Las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La variación de la volumetría del inmueble y de la fachada de planta baja.



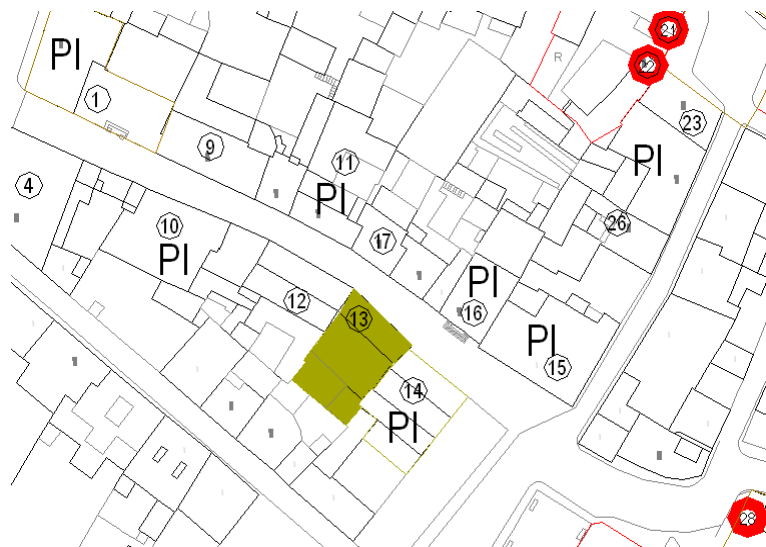
Vivienda en calle SANTO CRISTO N°8

LOCALIZACIÓN

Calle Santo Cristo nº8

DESCRIPCIÓN

La vivienda posee una gran simpleza formal, lo cual no deja de restarle una gran elegancia a la fachada. La entrada aparece enmarcada mediante un resalte realizado con albañilería. Esta portada destaca además sobradamente porque el fondo de la fachada es blanco, encalado, mientras que la portada está pintada de color rojizo.



GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.2

Protección Fachada Volumétrica por Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

Las tendentes al mantenimiento de la edificación.

ACTUACIONES PERMITIDAS

Las tendentes al mantenimiento de la edificación. La eliminación de las persianas exteriores de plástico por otras de madera, la sustitución del zócalo.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La demolición total o parcial de la fachada y su incremento de altura.



Vivienda en calle SANTO CRISTO N°10

LOCALIZACIÓN

Calle Santo Cristo nº 10

DESCRIPCIÓN

La vivienda se encuentra inventariada por la Consejería de Cultura. Destaca de la simpleza formal de la fachada el friso de la puerta y el balcón de la planta alta que aparece flanqueado por dos remates empotrados en la fachada



GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO A.2 Protección Integral. PI por Normativa Autonómica.

Sistema de Información del Patrimonio Arquitectónico de Andalucía/viv 13

ACTUACIONES RECOMENDADAS

Las tendentes al mantenimiento de la edificación.

ACTUACIONES PERMITIDAS

Las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La demolición total o parcial del inmueble.



Vivienda en calle SANTO CRISTO Nº13/15

LOCALIZACIÓN

Calle Santo Cristo nº13 y nº 15

DESCRIPCIÓN

La fachada es de forma aplanada o chata y la ubicación de los vanos es simétrica, aunque esta simetría la rompe la puerta lateral a la que ya hemos hecho referencia. En este caso, el “soberao” sólo cuenta con un vano, significativamente más pequeño, no ya que la puerta principal, sino que las propias ventanas de la planta bala. Estas ventanas de la planta baja tienen rejas sobresalientes del plano de fachada, espacio cubierto por dorseles en sus remates superiores y por pedestales adosado en los inferiores, que se estrechan progresivamente hasta llegar al suelo. La fachada remata en el alero, provisto de una simple moldura corrida. La portada o enmarque de la puerta principal es lo más destacable de la fachada, pues lo forman dos esbeltos cartones o falsas pilastras que rematan en una delgada cornisa y que tienen la particularidad de contar con hendiduras a todo lo largo.

GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO A.2 Protección Integral. PI por Normativa Autonómica.

Sistema de Información del Patrimonio Arquitectónico de Andalucía/viv 11

ACTUACIONES RECOMENDADAS

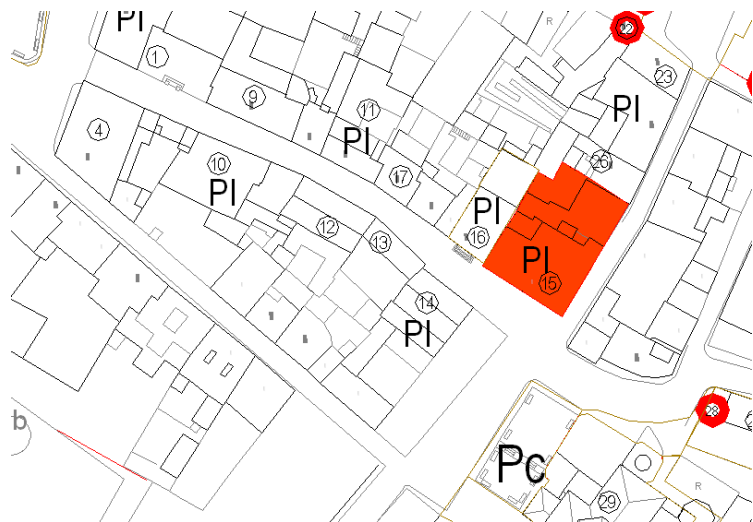
Las tendentes al mantenimiento de la edificación.

ACTUACIONES PERMITIDAS

La reordenación de la tabiquería interior y las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La demolición total o parcial del inmueble.



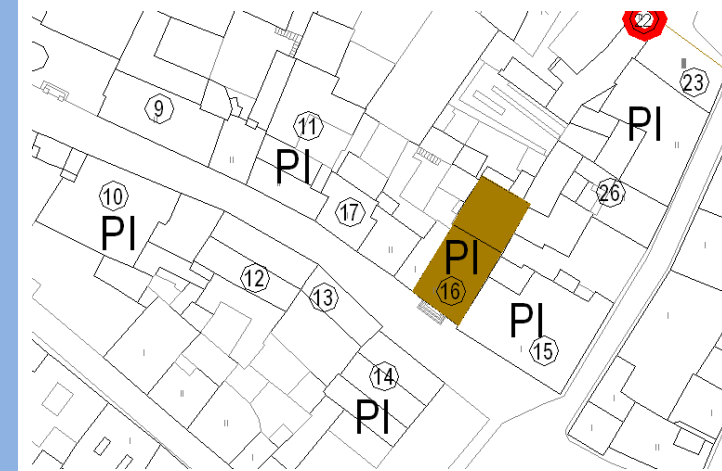
CAPILLA DEL NIÑO JESÚS

LOCALIZACIÓN

Calle Santo Cristo nº11

DESCRIPCIÓN

La estrecha fachada se encuentra realizada en ladrillo aplanillado y enfoscado en color blanco cortado a intervalos regulares por franjas de azules al estilo de los duomo renacentistas italianos. La puerta se encuentra coronada por una imagen religiosa ubicada en una hornacina sobre la cual se encuentra un cuerpo de campanas



GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.1 Protección Integral. PI por Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

Las tendentes al mantenimiento de la edificación.

ACTUACIONES PERMITIDAS

Las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La demolición total o parcial del inmueble.



Vivienda en calle SANTO CRISTO N°7

LOCALIZACIÓN

Calle Santo Cristo nº7

DESCRIPCIÓN

Vivienda de tres ejes, simétrica respecto a la entrada. La cornisa y el zócalo están realizados con ladrillo apantillado, así como los recercados de la puerta. Los balcones de fachada están soportados por estructuras metálicas típicas de la arquitectura tradicional regionalista andaluza. El resto de la fachada de la vivienda se encuentra alicatado en color verde.



GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.2

Protección Fachada Volumétrica por Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

Las tendentes al mantenimiento de la edificación. La sustitución de la rejería en planta baja por una tradicional de cuadradillos, la sustitución de las persianas de plástico por otras de madera.

ACTUACIONES PERMITIDAS

La reordenación de la tabiquería interior y las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La demolición total o parcial de la fachada del inmueble así como la variación de su volumetría.



Viviendas en FELIX OSORNO N° 5-7-9

LOCALIZACIÓN

Calle Feliz Osorno nº 5,7,9

DESCRIPCIÓN

El conjunto de las tres viviendas constituye un conjunto edificatorio único, cuya volumetría se ajusta perfectamente a la pendiente de la calle.



GRADO DE PROTECCIÓN

GRADO B.2

Protección Fachada Volumétrica por Normativa Municipal

ACTUACIONES RECOMENDADAS

Las tendentes al mantenimiento de la edificación. La eliminación del cableado por la fachada.

ACTUACIONES PERMITIDAS

Las labores de mantenimiento y conservación propias de este tipo de edificación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

La demolición total o parcial de la fachada del inmueble así como la variación de su volumetría.